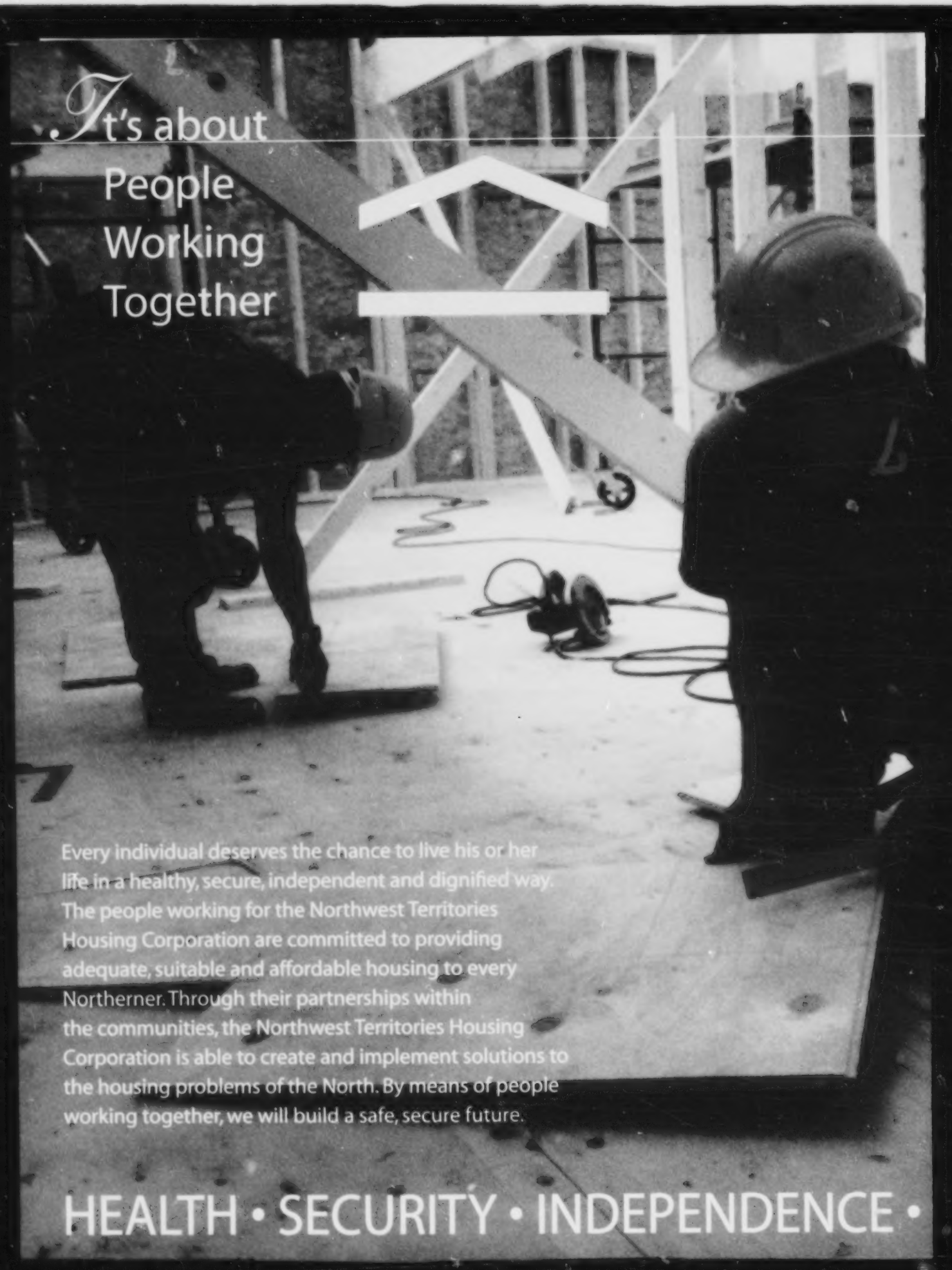
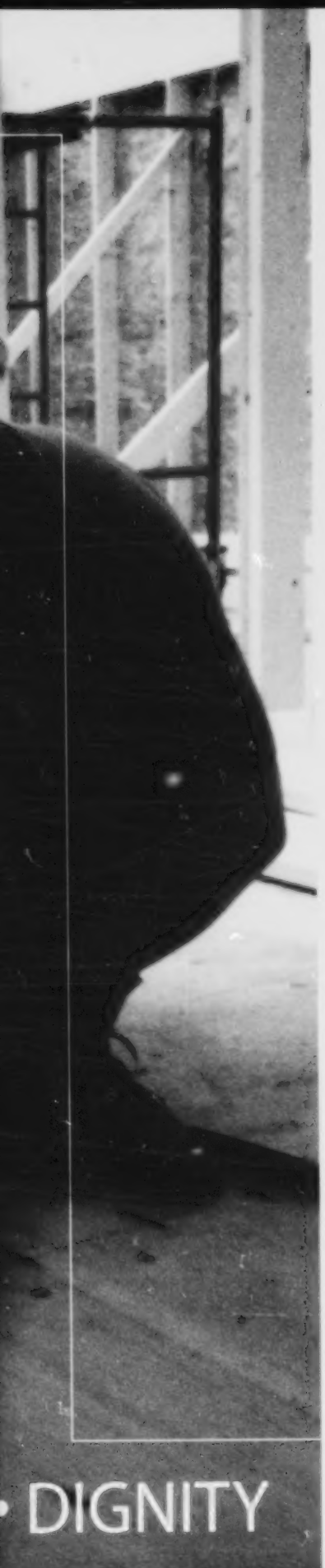
NWT
Housing
Corporation

People Working Together

2000/2001 ANNUAL REPORT


It's about
People
Working
Together
Every individual deserves the chance to live his or her life in a healthy, secure, independent and dignified way. The people working for the Northwest Territories Housing Corporation are committed to providing adequate, suitable and affordable housing to every Northerner. Through their partnerships within the communities, the Northwest Territories Housing Corporation is able to create and implement solutions to the housing problems of the North. By means of people working together, we will build a safe, secure future.
HEALTH • SECURITY • INDEPENDENCE •



105-00432/

TABLED DOCUMENT NO. 14 14 (6) TABLED ON FEB 17 2005

The Honourable
Glenna Hansen,
Commissioner
Government of the Northwest Territories

Dear Madam:

I have the honour of presenting the Annual Report for the Northwest Territories Housing Corporation, covering the period April 1, 2000 to March 31, 2001.

Respectfully submitted,

Roger T. Allen
Minister Responsible for the Northwest Territories Housing Corporation

Minister's Message

People with Community, Knowledge and Values

A Message from the Minister,
Hon. Roger Allen

The Northwest Territories Housing Corporation is made up of dedicated people with community knowledge and values. Working together with our District Offices and our partners in the Local Housing Organizations, we are involved in the development of Northern communities. Through our partnerships with Aboriginal groups and communities, we make housing decisions on site and from the ground up. This enables us to address our critical housing challenges using local knowledge. Our staff has the same investment in fostering safe, secure communities as any resident, because we live there with you.

The success of the Housing Corporation can be credited to hard working people. Employees of the Corporation and the staff of the Local Housing Organizations are a great source of insight and skill. Their commitment and diligence has made the accomplishments of the Housing Corporation possible.

The programs of the Housing Corporation are aimed at fulfilling the individual needs of our clients. We do not generalize our view of our clients; rather we tailor our programs to each one's particular situation. Lower income clients may be provided with subsidized rental housing; clients with more resources may benefit more from programs assisting them to access homeownership options; elderly or disabled clients can make use of programs that provide annual maintenance service and minor repairs to their unit. Personal need is taken into account because we recognize that by focusing on our people, the Housing Corporation and our partners are able to work together in a manner that is truly efficient and effective.

Roger J Allen

Hon. Roger Allen

President's Message

Our Greatest Resource, Our People

A Message from the President,
Tom R. Beaulieu

The Housing Corporation is committed to creating opportunities for Northerners to grow and thrive in a healthy environment with a strong emphasis on education, culture and independence. Good housing is a stepping stone that enables residents to provide themselves with the opportunity to improve their lives. Studies have shown that people who have access to adequate and suitable housing experience better health, lower rates of alcohol and drug abuse, and higher education potential.

One area that requires special attention from the Housing Corporation is the housing needs of elders. Nearly one in three seniors' households are in core need. This figure is well above the Territorial average. To address this issue, the Corporation this year developed a Seniors' Housing Strategy. The Strategy is a detailed plan to deliver 99 seniors' units over the next four years.

In addition, the Corporation delivered for the Government of the NWT a one-time program, the Fuel Rebate Initiative. This plan is designed to provide assistance to households to cope with the financial difficulties that arise from the increasing costs of heating fuel.

The Housing Corporation continues to work in the communities and to focus on the task of helping people face the challenges that go along with living in the North. By concentrating on creating an environment in which people can work together, the Housing Corporation is making possible a better tomorrow.

President,
Tom R. Beaulieu

Our People

Long Service Awards:

- Lucille Harrington – **10 years**
- Ross Bowring – **10 years**
- Debbora Buck-Colburn – **10 years**
- Jeff Anderson – **15 years**
- Debbie Barry – **15 years**
- Tom Gross – **15 years**
- Gordon McSwain – **20 years**

Working to assist in the progress of our people, that is the goal of the NWT Housing Corporation. We are committed to providing training and development opportunities to assist our employees in achieving their personal and professional goals. The reasoning is simple: improving the skills of Housing Corporation staff improves our ability to deliver housing services to the people of the Northwest Territories.

The Corporation continues to consider Local Housing Organization staff training and development a top priority. Community delivery organizations play a critical role in the front line delivery of housing, and having well trained staff is a critical component. This year the Corporation entered into a contribution agreement with the School of Community Government for the development and delivery of certified programs for Housing Managers, Assistant Managers/Controllers and Tenant Relations Officers.

Human Resource Survey

The results of the Human Resources Survey conducted in 1999 provided a clear picture of the needs and strengths of our Human Resources plan. It allowed us to target areas that employees felt needed strengthening and to more cost-effectively allocate training dollars. Overall, training funds were increased for the Corporation in an attempt to make real change, based on the survey results. The Corporation is planning a follow up survey in order to measure and determine the effectiveness of our response.

Affirmative Action

The Corporation follows the Government of the Northwest Territories Affirmative Action policy. This policy aims to create a GNWT workforce that is representative of the makeup of the Territorial population and provides specific groups with employment and job advancement opportunities. The groups include:

- Aboriginal people born in the NWT;
- Aboriginal people born outside the NWT but who have lived half their life in the NWT;
- Women in management and/or non-traditional occupations;
- Disabled persons; and
- Long-term Northern residents.

The Corporation continues to recruit affirmative action candidates for available positions. This year over 54% of Corporation employees held Affirmative Action status and over 64% of management positions were identified as Affirmative Action.

Profile

Jeff Anderson

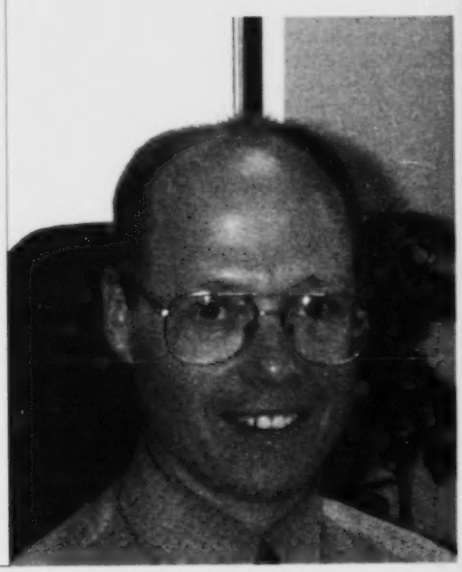
Jeff Anderson has been keeping finances in order for the NWT Housing Corporation for the past 18 years. Originally from rural Alberta, Jeff worked with a public practice accounting firm in Edmonton before obtaining his Certified General Accounting professional designation and venturing North of 60 to Yellowknife. Jeff started off in cost accounting with the NWT Housing Corporation in 1984 and quickly moved his way up to the position of Corporate Controller and eventually Chief Financial Officer.

Jeff and his team have since brought the Corporation's accounting records and auditing process up to a professional standard. He helps drive the policy and direction of the NWT Housing Corporation by helping make management decisions and helping to ensure that funds are used in the public interest. Still, Jeff sees people as a crucial element to the Corporation's success: "This organization is people, that is what it is all about." Jeff recently passed the lengthy exams needed to obtain his Certified Public Accounting professional designation this November.

Jeff has seen many changes take place in the Corporation over the years. "The responsibility has shifted from building infrastructure to assisting clients in a financing role. This allows people to take more responsibility for (housing) decisions," he says.

A long-time Northerner, Jeff has also seen many changes take place in the Northwest Territories. "The NWT has developed into a more provincial model and the NWT economy is on an upswing."

Jeff sees the NWT Housing Corporation as an essential organization helping people through housing. "Shelter is essential for improving society and the overall well-being of people."



Profile

Gordon McSwain

Gordon McSwain has lived in the North for all of his 41 years. His career with the Housing Corporation began in 1995, when he first joined the staff as a Technical Advisor Trainee, a position that would pave the way for his current occupation. "I'm a Senior Technical Advisor in Fort Smith for the South Slave District," Gordon says. He likens the job to that of a project officer. "We put out (construction) contracts, such as tenders; we also make sure that projects stay on time and on budget."

Gordon speaks enthusiastically about his time at the Housing Corporation. Working for the NWTHC has been a unique experience, in part because of the interaction between the Corporation and its clients. "Working at the Corporation has taught me how to work with people on a more one-on-one basis." He is also pleased with his working environment. He credits his positive experience to his fellow employees at the Housing Corporation, as well as to the accomplishments of which he has been a part. "I have to say that I enjoy working with the other employees, and I think the Housing Corporation creates a good atmosphere to work in. " He finds the job fulfilling because of the success of the Corporation in terms of helping people to own their own homes. "It feels good to help clients to succeed in owning their own homes, or to help them upgrade their houses, or even to achieve a healthier way of living."

Gordon is optimistic about the future of the Housing Corporation. "I think the Corporation can meet any of the challenges that come up. They handle all their problems very well already. " Besides having confidence in the Corporation's ability to meet any adversity it might encounter, Gordon is also eager to see the Corporation grow in new directions. "I would like to see the Corporation expand their programs. I'd like to see them be able to assist more of a variety of clients."

District Profile

Sahtu District

The Sahtu District might be considered relatively small, but the District office remains full of activity. "I've never before been in a position where I've been kept busy," says Judi Tutcho, the District Manager for the Sahtu region. "I'm kept very, very busy." She is joined on staff by Financial Controller Bert Herman, Programs Advisor Clarence Campbell, Technical Advisor Mark Collier, Administrative Assistant Angela Elmie, summer student Mandi McDonald, and Guy Saint-André, who is responsible for the implementation of the Log Housing Program in Deline.

The staff of the District Office is responsible for providing housing programs and addressing housing needs in the communities of Colville Lake, Deline, Tulita, Fort Good Hope and Norman Wells. "Currently we have approximately 80 clients," says Judi Tutcho. "Some are ongoing clients from previous years, some are new." This number has increased in the year that Judi has worked for the Corporation; when she began, the District aided about 50 clients.

Fourteen programs are delivered throughout the District, however the most commonly used programs are the Independent Housing Program, the Emergency Repair Program, and the Senior Citizen's Home Repair Program. "We have the odd request for the Home Adaptation for Seniors' Independence Program, where a wheelchair ramp might be installed. Currently, the District is mostly focused on the Sale of Public Units Program," says Judi Tutcho.

The Sahtu District is able to provide an experience that is both unique and satisfying. "What I love most about working in the District is basically the reward in regards to working with a diverse group of people," says Judi Tutcho. "It's also rewarding when you've helped an individual. Whether you've helped someone with a new doorknob or a whole new house – that smile never goes away."

Our Partners - Local Housing Organization Profile

Fort Smith Housing Authority

Every community is unique, and Fort Smith is no exception. The Fort Smith Housing Authority meets the needs of the people of Fort Smith through a commitment to members of the community. "The Fort Smith Housing Authority is in partnership with the NWTHC to provide property management services to those with social housing needs in the community," says Lynn Vogt. "In addition to this, we are a stepping stone for families who later wish to access the homeownership programs within the NWTHC."

Lynn Vogt, manager of the Housing Authority, is joined by two other full-time administration staff: Tenant Relations Officer Ruth White and Finance Clerk Kim McArthur. She is also joined by three full-time maintenance staff: Maintenance Foreman Gary Nicholson, OBM/ Plumber Dan Higgins and Carpenter Mel Fortier. The staff is responsible for the administration of the rental of social housing. The program is implemented by board policy and follows the Housing Corporation's guidelines for rental housing. "We are a very cross-cultural community," says Lynn Vogt, who explains that members of the community can be categorized in three main groups: Band members, Metis and Others. "We have to administer a program that benefits all community members."

The administration of these programs is not without difficulties. "The Fort Smith Housing Authority, like every authority, has the ongoing challenge of providing social housing with less funding in the future," says Lynn Vogt. "We also continue to face the challenges of working with a rent scale that requires not just changes but implementation."

Despite these challenges, changes for the better are witnessed on a daily basis in the improvements in the lives of clients and potential clients. "Although it is definitely a program where you can't please everyone the Board and Staff work together to ensure that relevant policies are in place and administered, so that they are fair to everyone making use of the program," says Lynn Vogt. "We try to make it meaningful to our community."

Our Clients

Client Profile

Harry Lambert and his wife, Monique Sabourin, have lived in the North since 1976. They currently are residents of Fort Providence and have recently moved into a brand new house courtesy of the Independent Housing Program (IHP). "It's nice and clean. There's a new furnace, a humidifier and everything," says Harry Lambert. Harry Lambert is a carpenter by trade, and his favourite pastime is woodworking. He understands the work that goes into the construction of a new house.

Their new home is definitely what can be described as a family residence. Harry resides there with Monique, as well as two of his three sons and his oldest son's girlfriend. At the time of the interview, the third son was visiting Fort Providence, but was soon returning to Fort Smith. "It's definitely more comfortable," Harry says, when asked what he likes best about his new residence.

The work on the house is not yet complete. "They still need to do a few things, like paint the outside, and level the house. It was cold when they put the house up," explains Harry. Now that it is warmer, Harry and Monique can look forward to the house being completed soon.

Even though it is not yet finished, the family is definitely happy about the new house. "It's nice. Anybody would enjoy a new house," says Harry. Monique, too, is pleased with the new house. "I like it," she says simply. "It's good."

Programs and Services

Approximately 1 in 6 households benefit from rental housing provided by the NWT Housing Corporation.

People Working Together

What is the NWT Housing Corporation?

Meeting the housing needs of all Northerners continues to be a challenging task. Our commitment to developing homes that are appropriate for our harsh weather conditions, combined with a lack of funding resources and the high cost of construction in the North, continues to present challenges.

Ensuring that families and individuals have a secure, adequate and suitable place to live is the central focus of all of the Housing Corporation's efforts. The NWT Housing Corporation is a crown corporation of the Government of the NWT that works to improve housing conditions and standards.

The Corporation supports 22 Local Housing Organizations (LHOs) across the NWT, who provide, maintain, manage and develop housing program options for their residents. Working with our community partners to identify housing solutions and new ideas is how the Corporation works to build the NWT.

The Housing Corporation continues to provide a wide variety of housing programs. Our community partners and LHOs deliver the majority of our programs. All of our programs work towards the same goal: providing housing solutions that offer suitable, adequate and affordable shelter options. More and more the Housing Corporation is utilizing local ideas to find solutions to housing concerns. Often these are the solutions that are most effective and progressive in building the North.

Programs

For some people, renting a home is the best way to access proper housing. For others, homeownership is the best option. The Housing Corporation provides solutions for eligible clients in all categories. Support includes programs for subsidized rental housing, homeownership assistance and home repair.

Rental Programs

The Corporation has over 2,200 homes that provide shelter for Northern residents. Some of these homes were built in partnership with the Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), while others are leased from the private sector.

Through an agreement with the NWT Housing Corporation, these homes are operated and maintained by LHOs with funding provided by the Corporation from the Government of the Northwest Territories and the CMHC. In addition, the Corporation provides funding to the LHOs for major repair initiatives to homes as required.

The Corporation's contribution to LHOs for the fiscal year 1999/2000 was $32.4 million. This funding financed the operation of 2,249 rental units.

There are four rental programs funded under the Corporation's Capital budget: Seniors' Independent Housing; Northern Territorial Rental Unit Upgrade/Replacement; Modernization and Improvement Initiatives; and Fire Damage Replacement and Repair.

Seniors' Independent Housing

This program provides Seniors with the opportunity to continue living independently. Seniors' homes, usually in the form of four-plex buildings, are built by the Corporation and then turned over to the LHO to administer and maintain. In 2000/2001, seniors' complexes were built in five communities: Fort Good Hope, Tulita, Paulatuk, Tsiigehtchic, and Dettah.

NTR Upgrade/Replacement

Northern Rental Units (NTRs) are the oldest and smallest rental units in the Housing Corporation's inventory and are in the greatest need of repairs and replacement. This program provides funding to make these repairs. Where it is uneconomical to repair, the home is replaced. In 1999/2000, the Corporation delivered five of these projects.

Modernization and Improvement Initiatives (M&I)

The NWTHC funds projects to improve health and safety in subsidized rental housing units through the modernization, improvement or replacement of dwellings. During 1999/2000, more than 750 units were upgraded to meet current building codes and maintenance requirements, and to increase their energy efficiency. This work included retrofits of roofs, new doors and windows, insulation upgrades, furnace replacements, mechanical upgrades, and improvements to make some units barrier free. As well, three units were modified to improve unit access for disabled residents by constructing wheelchair ramps. In 1999/2000, 39 units were completely retrofitted. The Corporation provides funds for Modernization and Improvement initiatives to LHOs.

Homeownership Programs

The Housing Corporation's homeownership programs are designed to empower people to become more independent. They help families that can afford the operating expenses of a home to purchase or build a home, or to make repairs to their existing home.

There were 402 repayable mortgages on the Corporation s books with a gross value of $40.3 million as of March 31, 2001. Of this amount, the clients' repayable portion of the mortgages, net of subsidy, is $3.2 million or 8%. This high level of subsidy shows that the Corporation is committed to housing Northerners in their own homes.

Families that wish to own a home or expand or repair their home in order to extend its life can benefit from the Expanded Downpayment Assistance Program (EDAP). The Corporation provides families with a subsidy in the form of downpayment or loan assistance for 10% to 70% of the cost of the home or repairs. The level of assistance depends on factors such as the purchase cost, whether it is new construction or repair, and the household income. The family must obtain a bank mortgage for the balance of the cost.

If the assistance is to a new homeowner, then up to 10% of the subsidy comes as a short-term forgivable loan. The remaining Corporation portion is forgiven over

An estimated one-third of all households have received shelter assistance from the NWT Housing Corporation either in the form of subsidized rental housing or a homeownership or repair program.

a 15-year period, providing the family maintains the home as their principal residence and does not default on the bank portion of the loan.

Similar to EDAP, the Independent Housing Program (IHP) makes it possible for lower income families with housing needs to obtain a modest home or to renovate or repair their existing home. IHP primarily assists Northerners who live in smaller, more remote communities of the NWT. While families assisted through IHP may not be required to obtain bank financing for any portion of the housing cost, they may be required to pay a small portion of the assistance back to the Corporation. Like EDAP, the remaining portion of the assistance is forgiven over a 15-year period, so long as the family maintains the house as its principal residence and is not in default to the Corporation.

Funding to Repair Owned Homes

Senior citizens who are homeowners can obtain a once in a lifetime grant of $15,000 under the Senior Citizens Home Repair Program, to make repairs that improve the condition of their homes. In addition to the basic grant, the Corporation will pay freight costs for shipping materials to the senior's home.

Assistance is also available to families who own their homes to make emergency repairs needed to make their homes healthy and safe. Through the Emergency Repair Program, repairs urgently required to address health and safety issues qualify for grant funding. Funding for the Emergency Repair Program is cost shared with the CMHC.

92% of residents in public housing are Aboriginal.

Northern Territorial Rental (NTR) Purchase Program

Families who rent NTR units from the Corporation can purchase their homes from the Housing Corporation at reasonable prices. In order to qualify for this program, families must be able to afford the ongoing maintenance and operating costs, and have no outstanding rental arrears.

A portion of the rent paid by the family is applied toward the purchase. The sale price is further reduced by 5% for every year since the home was built. In order to purchase the home, families must acquire the legal right to the land where the home is situated, and be responsible for all taxes, maintenance, insurance and utility costs.

Housing Packages

One of the difficulties facing prospective homeowners is the high cost and logistics of transporting building materials, particularly to remote communities. Prospective homeowners can purchase a housing package from the Corporation, and benefit from the Corporation's expertise in transporting and expediting construction materials in the North. Families must secure financing for the entire cost of the house plus freight and taxes.

Mortgage Guarantees

The Corporation also helps families borrow money from a bank to build or purchase a home on Department of Indian Affairs and Northern Development, Indian Affairs Branch Lands. These lands, located in many NWT communities, are controlled by Indian Bands. Under the *Indian Act*, property on these lands cannot be used to secure a mortgage. Because of this, mortgage guarantees are needed. As of March 31, 2001, the Corporation had mortgage guarantees on its books worth $4,803,632, against an allowable limit of $10 million.

About half of all households (49%) in the NWT live in dwellings that they own.

Corporate Goals

The Housing Corporation supports the goals of the Government of the Northwest Territories and is working towards building the NWT by:

1. Increasing the impact of the housing industry on Northwest Territories employment and business development.
2. Improving housing conditions in the Northwest Territories.
3. Improving the quality of advice, assistance and support provided to LHOs, communities and Aboriginal housing organizations.
4. Improving the morale of employees in the Corporation so that collective staff experience is not further reduced.

Providing suitable, adequate and affordable housing to residents also works towards improving health and wellness for individuals and families. In conjunction with our community partners, the Housing Corporation will continue to support these critical goals.

Special Initiatives

Special Initiatives in 2000/2001

The NWT Housing Corporation initiated two special initiatives this fiscal year: the Seniors' Housing Strategy and the Fuel Rebate Initiative.

Seniors' Housing Strategy

In order to develop a Seniors' Housing Strategy, the Northwest Territories Housing Corporation looked at several factors:

- community request;
- seniors need;
- lack of proper seniors housing;
- seniors over-accommodated in Public Housing units, while there are families on the waiting list;
- lack of Public Housing units targeted towards seniors; and
- culturally unacceptable seniors' housing that can be converted to singles' housing.

An important point in housing allocations are situations where seniors are occupying public housing units, while families on the waiting list are occupying unsuitable, inadequate or unaffordable housing. This situation is considered inefficient, even if there are no families on the waiting list. If seniors can be moved to more appropriate housing, this would allow the optimization of the available Public Housing inventory. In cases where the waiting lists are minimal, the larger Public Housing units could be sold as Homeownership units and replaced with seniors' housing. This reduces the operating and maintenance costs of the Public Housing Program by operating smaller more efficient units.

NWT Seniors – Housing Needs Assessment

A major concern for the Housing Corporation is that the proportion of seniors in core need continues to remain well above the level of the average NWT household. However, over the past few years, the decrease in the percentage of seniors in core need indicates that the Corporation's seniors' strategy is working.

- From 1996 to 2000, the proportion of senior households in core need declined from 38% of senior households to 32%. Although this is a significant decrease, a senior is still more likely to be in core need compared to the average NWT household (20% in core need).

Allocation of Seniors' Housing

Capital Plan:

Community	2000/2001
Fort Good Hope	8 units*
Tulita	4 units
Paulatuk	4 units
Tsiigehtchic	4 units
Dettah	5 units
Total	**25 units**

* In Fort Good Hope the local land and financial corporation is providing a total of one million dollars to the whole Social Housing Plan: $500,000.00 is a grant and $500,000.00 is a loan.

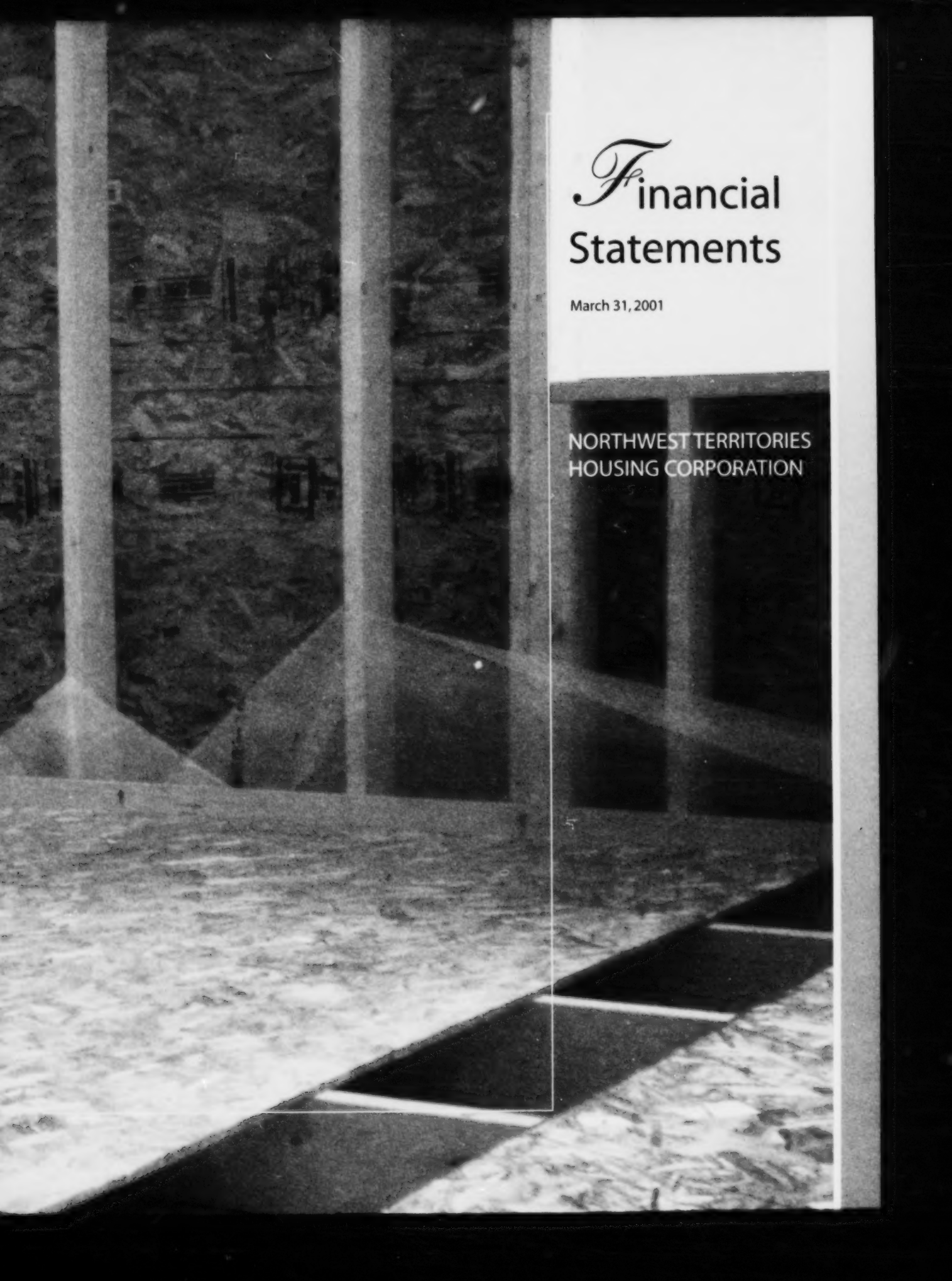
In all cases except in Fort Good Hope, the Housing Corporation will provide Loan Guarantees or Lease Assignments to the Local Housing Organization to borrow the funds to move the projects forward. In these cases the funds will be paid back with Capital dollars in the years they appear in the Capital Plan.

There will be a total of 99 Public Housing units targeted for seniors in the NWT over the next four years. The sale of Public Housing units will create the O&M funds necessary for the operation of these units.

Fuel Rebate Initiative

On behalf of the Government of the Northwest Territories, in the 2000/2001 fiscal year, the Northwest Territories Housing Corporation delivered a one-time Fuel Rebate Initiative. The object of this initiative was to provide assistance to help households cope with the economic difficulties that arise from the increasing costs of heating fuel. Over a short-term, the Fuel Rebate will have provided some financial relief for working people in marginal financial circumstances. The original cut-off date for accepting applications for the rebate was extended on April 17, 2001 by Financial Management Board from March 31, 2001 to April 30, 2001. This extension was given approval mainly because of the large number of applications coming from the communities after the original deadline.

During the application period, a total of 3,320 applications were approved, for an approximate value of $916,045. The amount of assistance was a one-time rebate of $320 for households that own their own home, as well as for renters that pay directly for their fuel, under the condition that they must not have received any other fuel subsidies, except for seniors. For renters of legally registered apartments who do not pay their own fuel, there was a one-time assistance of $150 per household. Eligible households must have had a gross household income below the Northwest Territories Housing Corporation homeownership core need income threshold for their community.



Financial Statements

March 31, 2001

NORTHWEST TERRITORIES
HOUSING CORPORATION

MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY FOR FINANCIAL REPORTING

To the Honourable Roger Allen
Minister Responsible for the
Northwest Territories Housing Corporation

The accompanying financial statements have been prepared by management, which is responsible for the reliability, integrity and objectivity of the information provided. The statements have been prepared in accordance with generally accepted accounting principles in Canada. Where necessary, the statements include amounts that are based on informed judgements and estimates by management, giving appropriate consideration to reasonable limits of materiality.

In discharging its responsibilities for the integrity and fairness of the financial statements and for the accounting systems from which they are derived, management maintains the necessary system of internal controls designed to provide assurance that transactions are authorized, assets are safeguarded and proper records are maintained. These controls include quality standards in hiring and training employees, written policies and procedures manuals, and accountability for performance within appropriate and well-defined areas of responsibility. The Corporation's management recognizes its responsibility for conducting the Corporation's affairs in accordance with the requirements of applicable laws and sound business principles, and for maintaining standards of conduct that are appropriate to a Territorial Crown Corporation.

The independent auditor, the Auditor General of Canada, is responsible for auditing the financial statements of the Corporation and for issuing her report thereon.

Tom R. Beaulieu
President

J.B. (Jeff) Anderson, CGA
Chief Financial Officer
Finance and Corporate Services

Yellowknife, NT
July 31, 2001

AUDITOR GENERAL OF CANADA

VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU CANADA

AUDITOR'S REPORT

To the Minister of the
Northwest Territories Housing Corporation

I have audited the balance sheet of the Northwest Territories Housing Corporation as at March 31, 2001 and the statements of operations, deficit, and cash flows for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. My responsibility is to express an opinion on these financial statements based on my audit.

I conducted my audit in accordance with Canadian generally accepted auditing standards. Those standards require that I plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In my opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at March 31, 2001 and the results of its operations and cash flows for the year then ended in accordance with Canadian generally accepted accounting principles. As required by the *Financial Administration Act*, I report that in my opinion, these principles have been applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Further, in my opinion, proper books of account have been kept by the Corporation, and the financial statements are in agreement therewith and the transactions of the Corporation that have come to my notice during my audit of the financial statements have, in all significant respects, been in accordance with Part IX of the *Financial Administration Act* and regulations and the *Northwest Territories Housing Corporation Act* and regulations.

Ronald C. Thompson, CA
Assistant Auditor General
For the Auditor General of Canada

Ottawa, Canada
July 31, 2001

NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

Balance Sheet
As at March 31, 2001
($'000)

	2001	2000
ASSETS		
Current		
Cash	$ 2,215	$ (199)
Short-term investments (Note 3)	13,529	14,176
Accounts receivable (Note 4)	3,064	4,707
	18,808	18,684
Investment in housing projects		
Land and buildings (Note 5a)	115,069	116,515
Capital leases – housing units (Note 5b)	9,531	-
Mortgages receivable (Note 5c)	2,357	2,788
	145,765	137,987
Property and equipment (Note 6)	4,338	4,316
	$ 150,103	$ 142,303
LIABILITIES		
Current		
Accounts payable (Note 7)	$ 6,339	$ 4,925
Accrued interest	505	509
Due to/from the Government of the Northwest Territories (Note 8)	(167)	509
Current portion of long-term liabilities (Note 9)	4,256	5,786
Deferred revenue	-	134
	10,933	11,863
Long-term debt (Note 11)	94,990	97,507
Obligation under capital lease (Note 12)	9,446	-
Employee future benefits	1,143	1,194
Deferred capital contributions (Note 10)	39,018	34,911
	155,530	145,475
EQUITY		
Accumulated deficit of the Government of the Northwest Territories	(5,427)	(3,172)
	$ 150,103	$ 142,303

Contingencies and commitments (Notes 16 and 17)

Approved by Management:

President

Chief Financial Officer

The accompanying notes and schedules form an integral part of the financial statements.

NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

Statement of Operations
For the year ended March 31, 2001
($'000)

	2001	2000
EXPENSES		
Contributions for social housing (Schedule I)	$ 29,250	$ 30,957
Administration (Schedule II)	11,471	11,486
Homeownership grants and contributions	14,058	15,262
Interest on long-term debt	11,024	10,397
Amortization	6,812	6,274
Repairs, maintenance, and other costs	4,574	5,135
Mortgage subsidies	1,216	1,482
Administration of Government of the Northwest Territories staff housing	656	1,008
Provision for impaired mortgages	1,002	1,276
Amortization – leased assets	502	-
	80,565	83,277
REVENUES AND RECOVERIES		
Other revenue and recoveries	976	1,345
Investment revenue	968	955
Recoveries from the Government of the Northwest Territories for staff housing	688	1,008
Mortgage interest revenue	247	191
Gain/Loss on disposal of land and buildings	64	(1,139)
Recovery of prior year grants	26	390
	2,969	2,750
Net cost of operations prior to government contributions	77,596	80,527
Cost of operations funded by the Government of the Northwest Territories	36,580	39,327
Contributions from Canada Mortgage and Housing Corporation (Note 14)	33,598	33,325
Amortization of deferred capital contributions	2,900	4,985
	73,078	77,637
Net cost of operations (Note 15)	$ 4,518	$ 2,890

The accompanying notes and schedules form an integral part of the financial statements.

NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

Statement of Deficit

For the year ended March 31, 2001

($'000)

	2001	2000
Accumulated deficit at beginning of year	$ (3,172)	$ (3,904)
Net cost of operations – unfunded items (Note 15)	(4,518)	(2,890)
	(7,690)	(6,794)
Contributions from the Government of the Northwest Territories		
Acquisition of non-depreciable capital assets	2,058	3,431
Contributions provided for loan principal repayments of long-term debt (Note 8)	205	191
	2,263	3,622
Accumulated deficit at end of the year	$ (5,427)	$ (3,172)

The accompanying notes and schedules form an integral part of the financial statements.

NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

Statement of Cash Flows
For the year ended March 31, 2001
($'000)

	2001	2000
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES		
Cash received from:		
Government of the Northwest Territories (GNWT)	$ 36,581	$ 38,934
Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC)	30,778	31,125
Miscellaneous revenue	4,032	2,227
	71,391	72,286
Cash used for:		
Contributions for social housing	(28,489)	(32,491)
Administration	(11,549)	(11,164)
Interest on long-term debt	(11,028)	(10,405)
Homeownership grants and contributions	(13,238)	(12,604)
Repairs, maintenance and other costs	(4,574)	(11,252)
Administration of GNWT staff housing	(1,076)	(1,008)
	(69,954)	(78,924)
Net cash provided/(used) by operating activities	1,437	(6,638)
CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES		
Contribution from GNWT for capital	9,065	7,286
Contribution from CMHC for loan repayment	2,764	2,467
Repayment of long-term debt	(5,075)	(2,659)
Capital lease obligation	(282)	-
Recovery from Nunavut Housing Corporation	-	4,390
Net cash provided by financing activities	6,472	11,484
CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES		
Mortgage payments received	683	650
Sale of capital assets	2,445	2,591
Capital expenditures	(9,270)	(8,733)
Net cash used by investing activities	(6,142)	(5,492)
Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents	1,767	(646)
Cash and short-term investments, beginning of year	13,977	14,623
Cash and short-term investments, end of year	$ 15,744	$ 13,977

The accompanying notes and schedules form an integral part of the financial statements.

NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION
Notes to Financial Statements
March 31, 2001
($'000)

1. PURPOSE OF THE ORGANIZATION

The Northwest Territories Housing Corporation, established in 1974 pursuant to the *Northwest Territories Housing Corporation Act*, is a Territorial Crown Corporation named in Schedule B to the *Financial Administration Act*.

The Corporation is committed to working in partnership with communities and to provide opportunities for communities to become accountable for their own choices and delivery of housing programs. Through this partnership, opportunities are provided to all community residents to have homes that support a healthy, secure, independent and dignified lifestyle. The Corporation's principal objective is to develop, maintain and manage public housing programs in the Northwest Territories.

Pursuant to provisions of the *Northwest Territories Housing Corporation Act*, the Corporation is dependent upon the Government of the Northwest Territories, either directly or indirectly through guarantees, for the funds required to finance the net cost of its operations, for capital projects and the recovery of staff housing expenditures.

The Northwest Territories Housing Corporation is exempt from income tax. The Corporation is subject to goods and services taxes and has complied with requirements applicable to the Corporation.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The Corporation's financial statements are prepared in accordance with Canadian generally accepted accounting policies. The significant accounting policies are as follows:

Revenue recognition

Government of the Northwest Territories contributions, which are provided through the Department of the Executive, are restricted in nature, subject to the provisions of Section 20 of the *Northwest Territories Housing Corporation Act* and Part IX of the *Financial Administration Act*. Accordingly, contributions from the Government of the Northwest Territories are recognized as revenue in the year in which the related expenditures are incurred.

Contributions and recoveries from the Government of the Northwest Territories for operations, grants and contributions to homeowners, repairs, maintenance and other costs are credited to operations, except for those amounts provided for loan principal repayments, which are credited to equity.

Contributions from the Government of the Northwest Territories for depreciable capital expenditures are recorded as deferred capital contributions on the balance sheet and are amortized on the same basis and over the same periods as the related capital assets. Contributions for non-depreciable capital expenditures are credited to equity.

NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION
Notes to Financial Statements
March 31, 2001
($'000)

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

Federal contributions, which are provided by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), are restricted in accordance with provisions in the Social Housing Agreement executed by the Corporation and CMHC. Accordingly, federal contributions are recognized as revenue in the year in which the related expenditures are incurred.

Federal contributions used for the repayment of loans towards the purchase of capital assets approximates the annual amortization expense of these assets and is recognized in the year received.

Investment in housing projects – land and buildings

Land and buildings constructed or purchased by the Corporation for the rental portfolio or carried in inventory are stated at cost. Buildings transferred to the Northwest Territories Housing Corporation from CMHC are stated at CMHC's book value effective April 1, 1997. This is considered a reasonable estimation of cost. Construction in progress includes amounts which may be transferred to land and buildings for rental and are carried at cost. It also includes amounts that may be transferred to homeowners and a mortgage taken back against the property. These properties are carried at their estimated realizable value.

Amortization is provided using the following methods and annual rates. The provisions for amortization begin in the year the building is completed or transferred in and are taken for the full year.

- Social housing, senior citizen housing, lease/purchase housing and staff housing – Declining 5%

Investment in housing projects – capital lease – housing units

Public and senior citizen housing units are recorded as capital leases when the Corporation enters into lease agreements where, in effect, the risks and benefits of ownership are transferred to the Corporation. In such cases, the cost of the asset is determined by the discounted net present value of the minimum lease payments and is amortized using the straight-line method over the lease term. Obligations recorded under capital leases are reduced by rental payments net of imputed interest and executory costs. Interest expense is included in interest on long-term debt.

Investment in housing projects – mortgages receivable

a) Mortgage subsidy

The Corporation, under section 44 (1) of its Act, subsidizes principal and interest payments due from homeowners under the legal terms and conditions of mortgages. These subsidies vary in amount depending on the income of the mortgagors. Subsidies are expensed in the year the mortgage is approved and are recorded as mortgage subsidy.

Accordingly, the mortgage receivable balance represents the present value of the expected future unsubsidized payments from the mortgages, prior to an allowance for impairment.

Subsequent changes to the amount of subsidy provided, resulting from changes in income of the mortgagor, are recognized in the year the changes occur.

NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION
Notes to Financial Statements
March 31, 2001
($'000)

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

b) Allowance for impaired mortgages

Mortgages are considered impaired when a deterioration in credit quality has occurred and there is reasonable doubt as to the timely collection of principal and interest. A mortgage is considered impaired when a payment is six months in arrears. An allowance is established to reduce the recorded value of the mortgage to its estimated realizable value based on the present value of expected payments.

Initial and subsequent changes in the amount of mortgage impairment are recorded in the year the changes occur.

Mortgage interest revenue

Interest income on mortgages is recorded on the accrual basis. When a mortgage becomes impaired, recognition of interest ceases. Thereafter, interest income is recognized on a cash basis, but only after prior write-offs arising from credit losses and the allowance for impairment has been recovered.

Property and equipment

Property and equipment are stated at cost. Amortization is provided using the following methods and annual rates:

- Office furniture and equipment
  – Declining balance 20%
- Warehouses and office buildings
  – Declining balance 5%

Leasehold improvements are amortized on a straight-line basis over the term of the leases.

Contributions for social housing

Housing units owned by the Corporation are operated by local housing associations, authorities, municipalities and bands. The Corporation provides contributions for the annual operating requirements of these local housing organizations, net of rent revenues collected. These contributions are recorded on an accrual basis by the Corporation.

The Corporation also provides subsidy assistance to various non-profit housing sponsor groups and co-operatives in accordance with operating agreements, which set out the basis on which eligibility for subsidy assistance will be determined. These expenditures are recorded based on actual or estimated costs incurred by each sponsor group in the year.

NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION
Notes to Financial Statements
March 31, 2001
($'000)

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

Employee future benefits

The Corporation and its employees, who are deemed to be employees of the Government, make contributions to the Public Service Superannuation Plan administered by the Government of Canada. Contributions to the Plan are required from both the employees and the Corporation. The total expense for the Corporation's share of the contributions totaled $742 at a rate of 2.14 times the employee's contribution effective April 1, 2000 (2000 – $480 at a rate equal to the employee's contribution). These contributions represent the total pension obligation of the Corporation and are recognized in the accounts on a current basis.

Under the conditions of employment, employees earn non-pension employment benefits for annual leave, retirement and severance pay. The costs are accrued as the benefits are earned. Accrued termination benefits are paid upon resignation, retirement or death of employees.

Measurement uncertainty

The preparation of financial statements in accordance with Canadian generally accepted accounting principles requires the Corporation to make estimates and assumptions that affect the amounts of assets, liabilities, revenues and expenditures reported in the financial statements. By their nature, these estimates are subject to measurement uncertainty. The effect on the financial statements of changes to such estimates and assumptions in future periods could be significant, although, at the time of preparation of these statements, the Corporation believes the estimates and assumptions to be reasonable. Some of the more significant management estimates relate to: valuation of social housing including buildings under capital lease; valuation of allowances for mortgages receivable and of mortgage subsidies; and the costs of administering social housing programs for the Canada Mortgage and Housing Corporation.

3. SHORT-TERM INVESTMENTS

The Corporation invests in the short-term money market at fixed rates. The portfolio yield during the year ended March 31, 2001 ranged from 4.25% to 5.65% (2000 – 2.50% to 5.06%). All instruments held in short-term investments have an R-2 high or an AA rating or higher from the Dominion Bond Rating Service. Investments are limited to a maximum of 5% to 50% of the total portfolio and a maximum dollar value of $10 million depending on the issuer of the investment. There is no significant concentration in any one investment counterparty. The average term to maturity as at March 31, 2001 is 16 days (2000 – 28 days).

NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

Notes to Financial Statements

March 31, 2001

($'000)

4. ACCOUNTS RECEIVABLE

	2001	2000
Government of the Northwest Territories	$ 349	$ -
Canada Mortgage and Housing Corporation	778	722
Local Housing Organizations	858	930
Receiver General for Canada – GST	178	1,010
Yamoga Land Corporation	475	-
Public Works and Government Services Canada	78	1,460
Other	348	585
	$ 3,064	$ 4,707

5. INVESTMENT IN HOUSING PROJECTS

a) Land and buildings

	2001			2000
	Cost	Accumulated Amortization	Net	Net
Land	$ 498	$ -	$ 498	$ 372
Inventory of unsold housing	1,645	-	1,645	3,321
Social housing	140,294	49,967	90,327	93,311
Northern rental housing	1,702	1,702	-	11
Senior citizens' housing	19,718	4,643	15,075	13,663
Lease/Purchase housing	4,784	1,151	3,633	4,289
Staff housing	309	82	227	239
Construction in progress	3,664	-	3,664	1,309
	$ 172,614	$ 57,545	$ 115,069	$ 116,515

b) Capital lease – housing units

	2001		
	Cost	Accumulated Amortization	Net
Public and senior citizens' housing	$ 10,033	$ 502	$ 9,531

NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

Notes to Financial Statements

March 31, 2001

($'000)

c) Mortgages receivable

	2001	2000
First mortgages, rural and remote housing (net of subsidies of $845) bearing interest at rates varying between 5.95% and 14.25% per annum, repayable over a maximum period of 25 years	$ 1,349	$ 1,581
Less: allowance for impaired mortgages	(1,310)	(1,411)
	39	170
Other mortgages (net of subsidies of $29,981) bearing interest at rates varying between 6% and 14.25% per annum, repayable over a maximum period of 15 years	6,694	6,670
Less: allowance for impaired mortgages	(4,376)	(4,052)
	2,318	2,618
Direct lending and land acquisition loans bearing interest at rates varying between 7.75% and 13.25% per annum, repayable over a maximum period of 15 years	434	765
Less: allowance for impaired mortgages	(434)	(765)
	-	-
	$ 2,357	$ 2,788

The recorded value of those mortgages specifically identified as being impaired is $ 6,120 (2000 - $6,228).

The breakdown of the maturity of the Corporation's performing mortgage receivable is as follows:

	Interest Rate Range	Amount
2002	8.00% - 9.25%	$ 9
2003	8.25%	2
2004	-	-
2005	7.3%	15
2006	8.25% - 9.88%	12
2007-2011	7.25% - 10.75%	703
2012-2016	6.7% - 10.5%	1,616
Total		$ $2,357

NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

Notes to Financial Statements

March 31, 2001

($'000)

6. PROPERTY AND EQUIPMENT

	2001			2000
	Cost	Accumulated Amortization	Net	Net
Warehouses	$ 5,343	$ 2,138	$ 3,205	$ 3,362
Office furniture and equipment	3,339	2,415	924	747
Office buildings	87	87	-	-
Leasehold improvements	296	87	209	207
	$ 9,065	$ 4,727	$ 4,338	$ 4,316

7. ACCOUNTS PAYABLE

	2001	2000
Trade	$ 4,389	$ 3,064
Contractor's Holdbacks	573	395
Local Housing Organizations	913	715
Government of the Northwest Territories, Staff Housing	-	420
Government of the Northwest Territories	464	331
	$ 6,339	$ 4,925

NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

Notes to Financial Statements

March 31, 2001

($'000)

8. DUE TO/FROM THE GOVERNMENT OF THE NORTHWEST TERRITORIES

	2001	2000
Balance at beginning of the year	$ 509	$ 4,504
Repayment	-	(4,504)
	509	-
Operating contributions	45,174	46,931
Contributions provided for loan principal repayments of long-term debt	(205)	(191)
Contributions for capital expenditures	(9,065)	(6,904)
Cost of operations funded by GNWT	(36,580)	(39,327)
Balance at end of year	$ (167)	$ 509

The GNWT makes advances to the Corporation for funding operations, principal repayments of long-term debt, capital expenditures, and for repairs, maintenance, grants and other costs. Approved contributions recorded in the financial statements are dependent upon actual expenditures incurred for the year. Amounts advanced in excess of the actual expenditures are due to the GNWT at year-end and are carried forward as a non-interest bearing advance for the following year.

9. CURRENT PORTION OF LONG-TERM LIABILIITIES

	2001	2000
Long-term debt	$ 3,293	$ 5,069
Obligations under capital lease	306	-
Employee future benefits	657	717
	$ 4,256	$ 5,786

NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

Notes to Financial Statements

March 31, 2001

($'000)

10. DEFERRED CAPITAL CONTRIBUTIONS – GOVERNMENT OF THE NORTHWEST TERRITORIES

	2001	2000
Balance, beginning of year	$ 34,911	$ 36,423
GNWT contribution for depreciable capital assets	7,007	3,473
Amortization of deferred capital funding	(2,900)	(4,985)
Balance, end of year	$ 39,018	$ 34,911

11. LONG-TERM DEBT

	2001	2000
Loans from Canada Mortgage and Housing Corporation, repayable in annual installments until the year 2033, bearing interest of 6.97% (2000 - 6.97%).The loans are guaranteed by the Government of the Northwest Territories	$ 28,247	$ 28,709
Mortgages payable to Canada Mortgage and Housing Corporation for units transferred under the new Social Housing Agreement, maturing between the years 2003 and 2038, at interest rates ranging from 4.5% to 21.5% (2000 – 4.5% to 21.5%)	70,036	71,767
	98,283	100,476
Loan from the Government of the Northwest Territories for the provision of Direct Lending Mortgages which is repayable when the program is terminated	-	1,000
Loans from the Government of the Northwest Territories for the provision of Interim Financing which is repayable when the program is terminated	-	1,100
	98,283	102,576
Portion included in current liabilities	3,293	5,069
	$ 94,990	$ 97,507

NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

Notes to Financial Statements

March 31, 2001

($'000)

11. LONG-TERM DEBT CON'T

Principal repayments and interest requirements over the life on outstanding loans are as follows:

	Principal	Interest	Total
2002	$ 3,293	$ 9,860	$ 13,153
2003	3,652	9,501	13,153
2004	4,036	9,109	13,145
2005	4,453	8,650	13,103
2006	4,919	8,167	13,086
2007-2011	25,030	32,758	57,788
2012-2038	52,900	68,706	121,606

12. OBLIGATION UNDER CAPITAL LEASE

The Northwest Territories Housing Corporation is committed, in aggregate, to payments of $1,527 per annum for 15 lease agreements for housing units that were initiated to support the Public Housing and Senior Citizens' Rent Supplement Programs. These lease agreements are based on implicit interest rates varying from 6.6% to 11.5% and expiry dates ranging from 2013 to 2023. The lease payments may be renegotiated every five years for changes in specific operating costs such as interest rates and cost of utilities. The Corporation is also responsible for other operating costs not included in the annual lease payment.

	Future Minimum Lease Payments	Executory Costs	Imputed Interest	Lease Obligation
2002 (current)	$ 1,527	$ 341	$ 880	$ 306
2003	1,527	341	852	334
2004	1,527	341	823	363
2005	1,527	341	786	400
2006	1,527	341	751	435
2007-2023	16,742	3,795	5,033	7,914
Long-term	**$ 22,850**	**$ 5,159**	**$ 8,245**	**$ 9,446**

NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

Notes to Financial Statements

March 31, 2001

($'000)

13. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

The fair value of the Corporation's financial instruments are estimated as follows:

	2001		2000	
	Carrying Amount	Fair Value	Carrying Amount	Fair Value
Financial Assets:				
Cash and short-term investments	$ 15,744	$ 15,744	$ 13,977	$ 13,977
Accounts receivable	3,064	3,064	4,707	4,707
Mortgages receivable	2,357	2,357	2,788	2,788
	$ 21,165	$ 21,165	$ 21,472	$ 21,472
Financial Liabilities:				
Accounts payable	$ 6,339	$ 6,339	$ 4,925	$ 4,925
Loans payable	28,247	29,197	30,809	30,986
Mortgages payable	70,036	100,436	71,767	100,749
	$ 104,622	$ 135,972	$ 107,501	$ 136,660

The carrying amounts of mortgages receivable should not be interpreted as the realizable value on immediate settlement of these mortgages due to the uncertainty associated with such a settlement.

The fair value of loans and mortgages payable is based on an estimation of the market value of the debt. This is determined by applying the current yield for debt with a similar maturity date issued by the province of Newfoundland and applying this yield to the Corporation's debt. This approach is used because the Government of the Northwest Territories does not issue debt.

NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION
Notes to Financial Statements
March 31, 2001
($'000)

14. CONTRIBUTIONS FROM CANADA MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION

	2001	2000
Recoveries in respect of:		
Operations and maintenance		
Contributions to local housing organizations including interest expense	$ 31,015	$ 30,823
Repairs, maintenance, and other costs	2,583	2,502
	$ 33,598	$ 33,325

Under the terms of the Social Housing Agreement signed with Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), effective April 1, 1997 and amended April 1, 1999, the Corporation assumes full responsibility and liability for the management and administration of the programs specified in the Agreement, including some programs that were previously managed unilaterally by CMHC. In return for assuming these responsibilities and managing the programs in accordance with the Agreement, the Corporation will receive annual funding over the term of the Agreement which expires on March 31, 2038.

CMHC's ownership interest in the rental and loan portfolio affected by the Agreement is transferred to NWTHC as Trustee, in accordance with a Declaration of Trust Agreement signed by both parties. Over the term of the Agreement, NWTHC shall pay CMHC monthly and quarterly installments of principal and interest in return for CMHC's share of the book values of the respective assets. The obligation related to these assets has been accrued in long-term debt as at March 31, 2001 (Note 11). Consistent with previous agreements, the Corporation shall pay CMHC for its respective share of any gains realized upon the disposal of any assets that CMHC has an ownership interest.

15. NET COST OF OPERATIONS – UNFUNDED ITEMS

The net cost is represented by the following unfunded expenses and recoveries:

	2001	2000
Amortization	$ 7,314	$ 6,274
Amortization of deferred capital contributions	(2,900)	(4,985)
Contribution for mortgage payable	(2,508)	(2,229)
Mortgage subsidies	1,216	1,482
Provision for impaired mortgages (principal portion)	1,002	1,276
Homeowner grants on inventoried units	820	-
Capital lease obligation (principal portion)	(282)	-
(Gain)/Loss on disposal of land and buildings	(64)	1,139
Long-term portion of leave and termination benefits	(52)	322
Recovery of prior year grants	(28)	(389)
	$ 4,518	$ 2,890

NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

Notes to Financial Statements

March 31, 2001

($'000)

16. CONTINGENCIES

During 2000-2001, the Corporation provided guarantees to lenders financing certain new or renovated residential housing construction. As at March 31, 2001 a total of 30 (2000 – 32) loan guarantees were in effect, and the outstanding balance of loans guaranteed was $ 2,729 (2000 – $3,082).

Under the terms of the Social Housing Agreement with CMHC, the Corporation is responsible for the administration of a number of loans to third parties, where CMHC is the lender or insurer of these loans. The agreement provides that the Corporation shall indemnify and reimburse CMHC for and save it harmless from all losses, costs and expenses related to these loans. The value of these third party loans is approximately $44,884 as at March 31, 2001 (2000 – $46,592).

As at March 31, 2001 one of the third party loans in the amount of approximately $2,795 was in default and foreclosure procedures were initiated by the Corporation. At this time management cannot estimate whether the Corporation will incur any losses associated with this loan as it is too early in the foreclosure process.

17. COMMITMENTS

The Corporation leases office space and rent supplement public housing units and is committed to basic rental payments over the next five years. The leases contain escalation clauses for operating costs and property taxes, which may cause the payments to exceed the basic rental. The basic rental payments are as follows:

	Total
2002	$ 2,106
2003	1,299
2004	832
2005	291
2006	134

NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION
Notes to Financial Statements
March 31, 2001
($'000)

18. RELATED PARTY TRANSACTIONS

The Corporation's relationship with the various local housing organizations (Authorities, Associations, Bands, and Hamlets) is as a "partner" in the delivery of social housing, as provided under individual management agreements. The housing authorities are incorporated under the *Northwest Territories Housing Corporation Act* and the Minister responsible for the Corporation appoints the members.

The Corporation funds the operating costs of the local housing organizations based on a funding formula. Details of contribution amounts, by district, are provided in Schedule 1. In addition the local housing organizations complete Modernization and Improvement projects on various social housing units, as approved and funded by the Corporation.

The Corporation is also related in terms of common ownership to all Government of the Northwest Territories created departments, agencies and crown corporations. The Corporation enters into transactions with these entities in the normal course of business.

19. COMPARATIVE FIGURES

Certain of the 2000 comparative figures have been reclassified to conform to the current year presentation.

NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

Schedule I

Contributions for Social Housing
For the year ended March 31, 2001
($'000)

	North Slave	South Slave	Nahendeh	Sahtu	Beaufort Delta	2001 Total	2000 Total
Revenue							
Rental Assessments	$ 1,123	$ 504	$ 141	$ 391	$ 1,226	$ 3,385	$ 2,937
Doubtful Accounts	(180)	(70)	(23)	(30)	(35)	(338)	(213)
Miscellaneous Income	166	91	15	95	203	570	473
Total Revenue	1,109	525	133	456	1,394	3,617	3,197
Expenditures							
Administration	1,004	1,225	250	763	1,950	5,192	4,879
Honorariums	41	35	11	49	52	188	153
Leasing	1,522	293	56	10	496	2,377	3,490
Maintenance and Repairs	1,354	1,556	377	1,301	3,348	7,936	8,950
Power	533	453	177	704	2,272	4,139	3,870
Fuel	520	790	121	440	1,926	3,797	3,134
Water and Sanitation	1,130	620	143	544	2,416	4,853	4,991
Taxes	315	281	81	62	418	1,157	1,067
Total Expenditures	6,419	5,253	1,216	3,873	12,878	29,639	30,534
Deficiency of Revenue over Expenditures	5,311	4,728	1,083	3,417	11,484	26,023	27,337
Deficits paid by Local Housing Organizations	(70)	(235)	(78)	(152)	(205)	(740)	(541)
Surpluses retained by Local Housing Organizations	3	42	-	1	58	104	663
Total Local Housing Organization's Contributions	5,243	4,535	1,005	3,266	11,337	25,386	27,459
Contributions to Sponsor Groups	2,563	418	393	-	490	3,864	3,498
Total Contributions for Social Housing	$ 7,806	$ 4,953	$ 1,398	$ 3,266	$ 11,827	$ 29,250	$ 30,957

NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

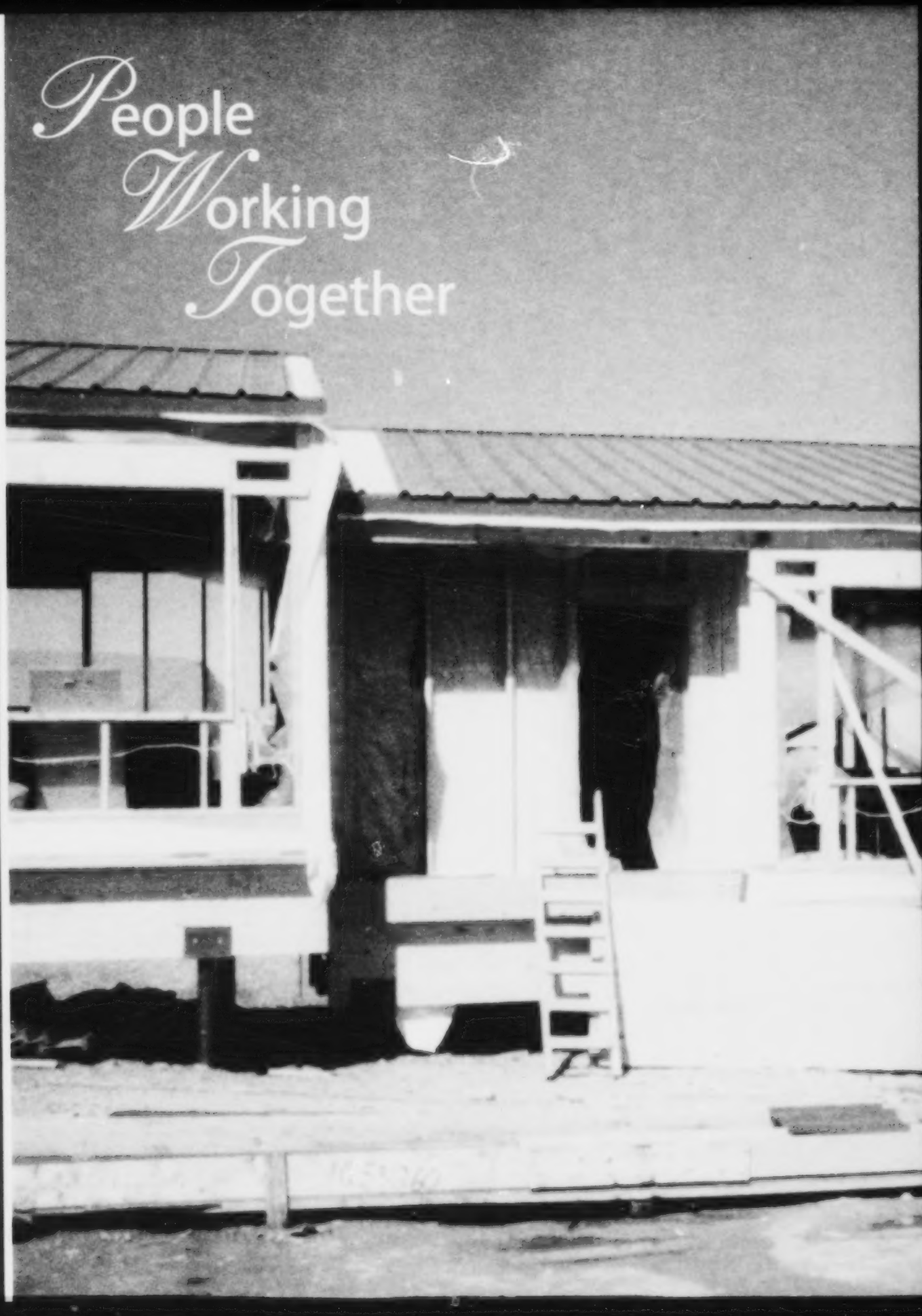
Schedule II

Schedule of Administration Expenses
For the year ended March 31, 2001
($'000)

	2001	2000
Salaries and benefits	$ 7,506	$ 6,917
Travel and relocation	1,119	1,700
Professional and special services	807	1,107
Building and equipment rentals	978	864
Computer services	402	351
Communications	235	212
Material and supplies	343	181
Workshops and studies	41	106
Land title fees and expenses	39	47
Miscellaneous	1	1
	$ 11,471	$ 11,486

This report was produced in part with financial assistance of the *Canada-Northwest Territories Cooperation Agreement for French and Aboriginal Languages in the Northwest Territories.*

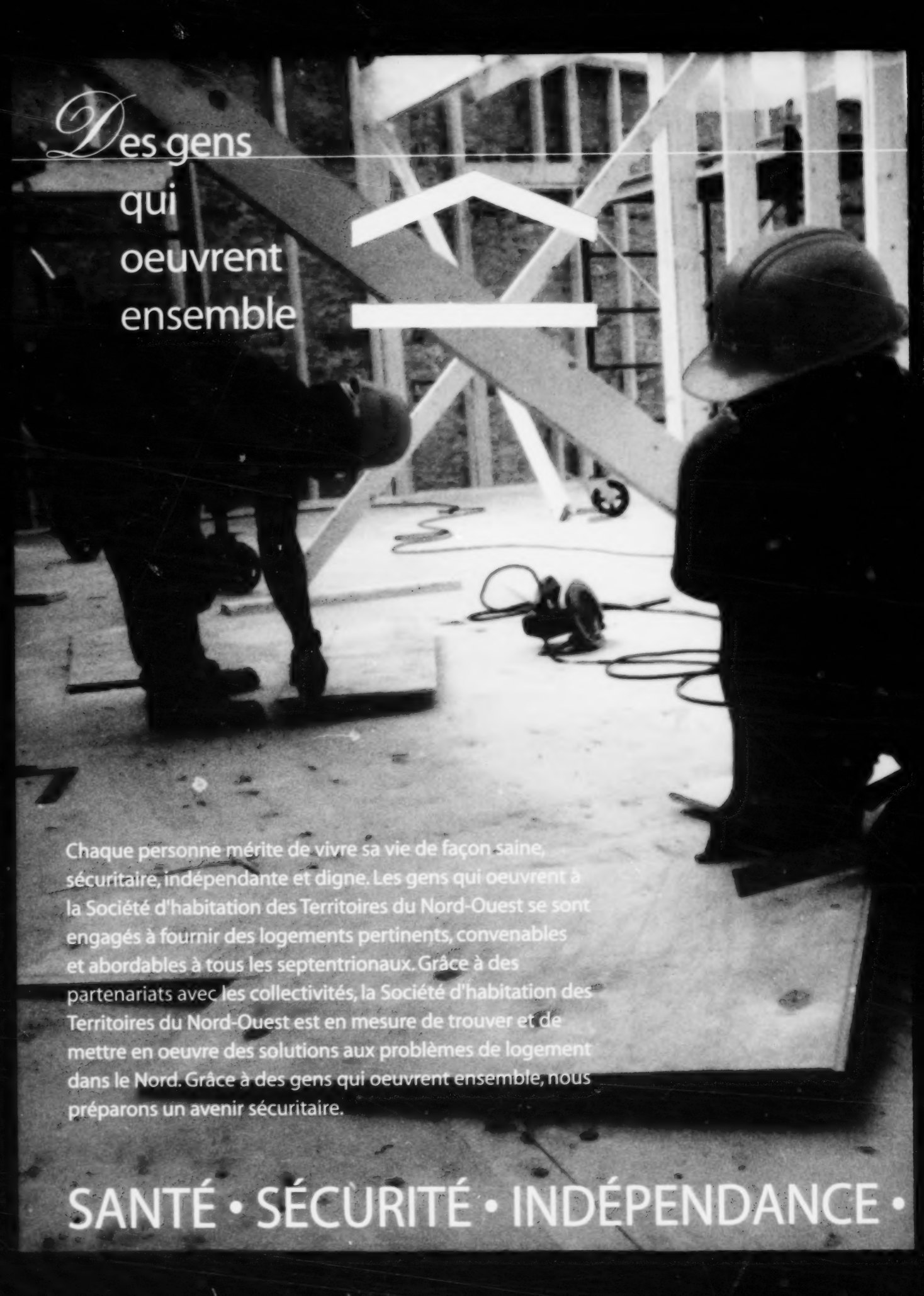
People Working Together



Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest

Des gens qui Oeuvrent Ensemble

RAPPORT ANNUEL 2000-2001



Des gens qui oeuvrent ensemble

Chaque personne mérite de vivre sa vie de façon saine, sécuritaire, indépendante et digne. Les gens qui oeuvrent à la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest se sont engagés à fournir des logements pertinents, convenables et abordables à tous les septentrionaux. Grâce à des partenariats avec les collectivités, la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest est en mesure de trouver et de mettre en oeuvre des solutions aux problèmes de logement dans le Nord. Grâce à des gens qui oeuvrent ensemble, nous préparons un avenir sécuritaire.

SANTÉ • SÉCURITÉ • INDÉPENDANCE •

L'Honorable
Glenna Hansen,
Commissaire
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest

Madame:

J'ai l'honneur de vous presenter le Rapport annuel de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest couvrant la période du 1er avril 2000 au 31 mars 2000.

Le tout respectueusement soumis,

Roger T. Allen
Le ministre responsable de la
Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest

Message du ministre

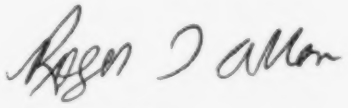
Des gens aux connaissances et aux valeurs communautaires

Un message du ministre,
l'hon. Roger Allen

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest est composée de gens aux connaissances et aux valeurs communautaires. Ensemble, avec nos bureaux de district et nos partenaires des organismes locaux d'habitation, nous nous sommes engagés face au développement des collectivités du Nord. Grâce à nos partenariats avec les groupes autochtones et les collectivités, nous prenons des décisions sur le terrain, et à partir de la base, en ce qui concerne l'habitation, ce qui nous permet de relever de grands défis à cet effet, en nous servant de la connaissance locale. Tout comme les autres résidents, nos employés sont vraiment intéressés à investir dans des collectivités sécuritaires, parce qu'ils y vivent.

Le succès de la Société d'habitation est attribuable à des gens acharnés au travail. Les employés de la Société d'habitation et le personnel des organismes locaux d'habitation constituent une grande source de connaissances et de compétences. Leur engagement et leur zèle ont rendu possibles les réussites de la Société d'habitation.

Les programmes de la Société d'habitation visent à combler les besoins particuliers de nos clients. Nous ne généralisons pas notre vision de nos clients; nous adaptons plutôt nos programmes à chaque situation particulière. Les clients à faibles revenus peuvent recevoir de l'aide dans le cadre du logement subventionné; les clients mieux nantis peuvent bénéficier de programmes pour les aider face à différents choix pour accéder à la propriété; les personnes âgées et les personnes handicapées peuvent profiter de programmes qui fournissent du financement afin d'effectuer l'entretien annuel et des réparations mineures à leur maison. On tient compte des besoins personnels, car nous reconnaissons qu'étant axés sur nos résidents, la Société d'habitation et ses partenaires pourront travailler ensemble de façon efficiente et efficace.



Hon. Roger Allen

Message du président

Notre plus grande ressources : nos gens

Un message du président,
Tom R. Beaulieu

La Société d'habitation s'est engagée à créer des occasions pour les septentrionaux afin qu'ils puissent grandir et prospérer dans un environnement sain, où l'accent est mis sur l'éducation, la culture et l'indépendance. Un bon logement est le tremplin qui permet aux résidents d'améliorer eux-mêmes leur propre vie. Les études démontrent que les gens qui ont accès à des logements adéquats et convenables sont en meilleure santé, connaissent des taux plus bas de toxicomanies à l'alcool et aux drogues et une éducation potentiellement plus élevée.

La Société d'habitation doit accorder une attention toute particulière au logement indépendant pour les personnes âgées. Près d'un ménage de personnes âgées sur trois connaît des besoins impérieux. Cela est bien au-dessus de la moyenne territoriale. Pour régler cette question, la Société a développé cette année une stratégie en matière d'habitation pour les personnes âgées. La stratégie est un plan détaillé pour fournir 99 unités de plus pour les personnes âgées au cours des quatre prochaines années.

De plus, la Société a donné, pour le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, un programme d'une seule fois d'abattement pour le prix du combustible. Ce projet visait à accorder de l'aide aux ménages pour affronter les difficultés financières provoquées par l'augmentation des coûts de l'huile à chauffage.

La Société d'habitation continue de travailler avec les collectivités et de concentrer ses efforts pour aider les gens à relever les défis reliées à la vie dans le Nord. En axant son travail sur la création d'un milieu où les gens peuvent travailler ensemble, la Société d'habitation prépare de meilleurs lendemains.

Président,
Tom R. Beaulieu

Nos gens

Reconnaissance pour longs services :

- Lucille Harrington – **10 ans**
- Ross Bowring – **10 ans**
- Debbora Buck-Colburn – **10 ans**
- Jeff Anderson – **15 ans**
- Debbie Barry – **15 ans**
- Tom Gross – **15 ans**
- Gordon McSwain – **20 ans**

Le but de la Société d'habitation est d'aider nos gens à progresser. Nous nous sommes engagés à fournir des possibilités de formation et de perfectionnement pour aider nos employés à atteindre leurs buts personnels et professionnels. Le raisonnement est bien simple : en améliorant les compétences des employés de la Société d'habitation nous améliorons notre capacité à donner des services d'habitation aux résidents des Territoires du Nord-Ouest.

La Société continue de considérer prioritaires la formation et le perfectionnement des employés des organismes locaux d'habitation. Les organismes communautaires de prestations de services jouent un rôle de toute première importance dans la prestation de services d'habitation de première ligne; pour ce faire, il est important d'avoir des employés possédant une formation appropriée. Cette année, la Société a conclu une entente de contribution avec l'école du gouvernement communautaire pour élaborer et donner des programmes certifiés aux chefs et aux chefs adjoints des services d'habitation, aux contrôleurs et aux agents des relations avec les locataires.

Sondage sur les ressources humaines

Les résultats du sondage de 1999 sur les ressources humaines a fourni un portrait clair des besoins et des forces de notre plan en matière de ressources humaines. Cela nous a permis d'identifier les domaines que les employés disent devoir solidifier et d'allouer de façon plus efficace l'argent consacré à la formation. Dans l'ensemble, les fonds de la Société pour la formation ont été augmentés, dans le but d'effectuer un véritable changement, en se fondant sur les résultats du sondage. La Société planifie faire un suivi au sondage pour mesurer et déterminer l'efficacité de sa réponse au sondage.

Action positive

La Société se conforme à la politique du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest en matière d'affirmation positive. La politique vise à créer une population active au sein du GTNO qui soit représentative de la composition de la population territoriale et à fournir à des groupes spécifiques de l'emploi et des possibilités d'avancement dans leur carrière. Les groupes comprennent :

- les Autochtones nés aux T.N.-O.
- les Autochtones nés à l'extérieur des T.N.-O., mais qui ont vécu plus de la moitié de leur vie aux T.N.-O.;
- les femmes dans des postes de gestion et dans des emplois non traditionnels;
- les personnes handicapées;
- les résidents septentrionaux à long terme.

La Société continue de recruter des candidats en fonction de l'action positive pour ses postes offerts. Cette année, plus de 54 % des employés de la Société d'habitation avaient un statut relevant de l'action positive, et plus de 64 % des postes de gestion étaient identifiés comme relevant de l'action positive.

Portrait

Jeff Anderson

Jeff Anderson s'occupe des finances de la Société d'habitation depuis les 18 dernières années. Originaire de l'Alberta rural, Jeff a travaillé dans une entreprise publique de comptabilité, à Edmonton, avant d'obtenir son diplôme de comptabilité générale et de s'aventurer au nord du 60^{e} parallèle. En 1984, Jeff a débuté en comptabilité analytique, auprès de la Société d'habitation des T.N.-O. Rapidement, il a fait son chemin jusqu'au poste de contrôleur de la Société et enfin, à celui de directeur financier.

Jeff et son équipe ont depuis longtemps rendu conformes aux normes professionnelles les dossiers financiers et le processus de vérification de la Société. Il aide à établir les politiques et les orientations de la Société d'habitation en contribuant aux décisions de la direction et en s'assurant que les fonds sont utilisés dans l'intérêt public. Jeff considère aussi les gens comme un élément de première importance à la réussite de la Société d'habitation : « Cet organisme se résume en un mot : les gens. » Il n'y a pas très longtemps, en novembre, Jeff a passé des examens complexes pour obtenir son diplôme de comptabilité publique.

Jeff a été le témoin de bon nombre de changements qui se sont opérés à la Société d'habitation, au fil des ans. « La responsabilité de la Société est passée de la construction d'une infrastructure pour aider les clients, à un rôle de financement. Cela permet aux gens de prendre plus de responsabilités face aux décisions en matière d'habitation », dit-il.

Résident du Nord de longue date, Jeff a également constaté de nombreux changements aux Territoires du Nord-Ouest. « Les T.N.-O. ont développé un modèle qui ressemble à celui des provinces; l'économie y est en plein essor. »

Jeff voit la Société d'habitation comme un organisme essentiel pour aider les gens en matière d'habitation. « Un abri est essentiel pour améliorer la société et le mieux-être des gens, dans l'ensemble. »

Portrait

Gordon McSwain

Gordon McSwain a vécu dans le Nord toute sa vie, soit depuis 41 ans. Sa carrière avec la Société d'habitation a débuté en 1995, alors qu'il s'est joint au personnel, comme stagiaire en tant que conseiller technique, un poste qui allait paver la voie à son poste actuel. « Je suis conseiller technique principal à Fort Smith, pour le district du Slave Sud », affirme Gordon. Il compare ce poste à celui d'agent de projet. « Nous donnons des contrats, comme des appels d'offres; nous nous assurons aussi que les projets respectent les délais et le budget. »

Gordon parle avec enthousiasme du temps passé avec la Société d'habitation. Son travail avec cette dernière constitue une expérience unique, en partie en raison de l'interaction entre la Société et ses clients. « Mon travail à la Société m'a montré comment travailler avec les gens d'égal à égal. » Il est également content de son milieu de travail. Il accorde le crédit de son expérience positive à ses compagnons de travail de la Société d'habitation, de même qu'aux réussites de cette dernière auxquelles il a pris part. « Je dois dire que j'aime travailler avec les autres; je crois que la Société crée un atmosphère propice au travail. » Il trouve le travail satisfaisant en raison du succès remporté par la Société pour aider les gens à obtenir leur propre maison. « On se sent bien d'aider les clients à réussir à acheter leur propre maison, ou de les aider à rénover leur maison, ou même à atteindre un niveau de vie plus sain. »

Gordon est optimiste à propos de l'avenir de la Société d'habitation. « Je crois que la Société peut relever les défis qui s'en viennent. Déjà qu'on y règle très bien les problèmes qui se présentent. » En plus d'avoir confiance dans la capacité de la Société à affronter l'adversité qui peut se présenter à elle, Gordon a également hâte que la Société adopte de nouvelles orientations. « J'aimerais voir la Société développer davantage ses programmes. J'aimerais qu'on puisse venir en aide à une plus grande variété de clients. »

Portrait de district

District du Sahtu

Le district du Sahtu est relativement petit, mais son bureau demeure très actif. « Je n'ai jamais été aussi occupée » dit Judi Tutcho, chef du district du Sahtu. « Je suis très très occupée. » Elle s'est jointe au contrôleur financier, Bert Herman, au conseiller en matière de programmes, Clarence Campbell, au conseiller technique, Mark Collier, à l'adjointe administrative, Angela Elmie, à un étudiant d'été, Mandi McDonald et à Guy Saint-André, qui est responsable de la mise en oeuvre du programme de maisons en bois rond, à Deline.

Les employés du bureau du district sont responsables de fournir les programmes et de combler les besoins en matière d'habitation dans les communautés de Colville Lake, de Deline, de Tulita, de Fort Good Hope et de Norman Wells. « Présentement, nous avons environ 80 clients », dit Judi Tutcho. « Certains sont d'anciens clients des années précédentes, d'autres sont de nouveaux clients. » Ce nombre a augmenté au cours de l'année où Judi a travaillé pour la Société : quand elle a commencé, le bureau du district venait en aide à environ une cinquantaine de clients.

Quatorze programmes sont donnés dans le district; cependant, les programmes les plus populaires sont le programme de logement indépendant, le programme de réparations urgentes, et le programme de réparation de maisons des personnes âgées. « Nous avons une demande spéciale, pour adapter des maisons visant l'indépendance des personnes âgées, où une rampe pour fauteuils roulants doit être installée. Présentement, le district est principalement axé sur le programme de vente d'unités de logement public », dit Judi Tutcho.

Le Sahtu est en mesure de fournir une expérience unique et satisfaisante « Ce que je préfère dans mon travail pour le district est principalement la récompense de travailler avec un groupe de personnes diversifiées », dit Judi Tutcho. « C'est également très gratifiant d'aider quelqu'un. Que vous aidiez une personne à changer une poignée de porte ou à obtenir une nouvelle maison, le sourire demeure de mise. »

Nos partenaires

Portrait d'un organisme local d'habitation

Office d'habitation de Fort Smith

Chaque collectivité est unique; Fort Smith ne fait pas exception à la règle. L'office d'habitation de Fort Smith répond aux besoins des gens de Fort Smith, par le biais d'un engagement face aux gens de la collectivité. « L'office d'habitation de Fort Smith oeuvre en partenariat avec la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest pour fournir des services de gestion immobilière aux personnes de la collectivité en besoin de logement social », dit Lynn Vogt. « En plus, nous servons d'intermédiaire aux familles qui, plus tard, désirent recourir aux programmes d'accès à la propriété de la Société d'habitation. »

Lynn Vogt, gérante de l'office d'habitation de Fort Smith, est assistée par deux employés d'administration à temps plein, l'agent des relations avec les locataires, Ruth White, et le commis aux finances, Kim McArthur. Elle est également entourée de trois préposés à l'entretien à temps plein, le chef de l'équipe d'entretien, Gary Nicholson, le plombier et homme d'entretien, Dan Higgins, et le charpentier, Mel Fortier. Le personnel est responsable de l'administration de la location des logements sociaux. Le programme est mis en oeuvre selon une politique du conseil d'administration et suit les lignes directrices de la Société d'habitation concernant le logement social. « Nous sommes une communauté multiculturelle », dit Lynn Vogt, qui explique que les membres de la communauté peuvent être classés en trois principaux groupes : les membres de la bande, les Métis et les autres. « Nous devons administrer un programme qui puisse profiter à tous les membres de la collectivité. »

L'administration des programmes ne se fait pas sans difficultés. « L'office d'habitation de Fort Smith, comme tous les offices, doit constamment relever le défi de fournir le logement social avec de moins en moins de financement », dit Lynn Vogt. « Nous devons également continuer de relever le défi de travailler avec une échelle de loyer qui non seulement nécessite des changements, mais qui doit également être mise en oeuvre.

Malgré tous ces défis, on assiste tous les jours à des changements positifs dans la vie des clients actuels et potentiels. « Pourtant, c'est vraiment un programme où vous ne pouvez pas faire plaisir à tout le monde », dit Lynn Vogt. « Le conseil d'administration et le personnel travaillent de concert pour s'assurer que des politiques pertinentes sont en place et bien gérées, afin qu'elles profitent à tous les utilisateurs des programmes. Nous essayons de faire en sorte que ce soit efficace pour notre collectivité. »

Nos clients

Portrait de client

Harry Lambert et son épouse, Monique Sabourin, vivent dans le Nord depuis 1976. Ils résident présentement à Fort Providence et viennent de déménager dans une toute nouvelle maison, grâce au programme d'accès à la propriété. « C'est joli et propre. Il y a une nouvelle fournaise, un humidificateur, etc. », dit Harry Lambert. Ce dernier est charpentier et son passe-temps favori est le travail du bois. Il comprend bien le travail qu'il faut consacrer à la construction d'une maison neuve.

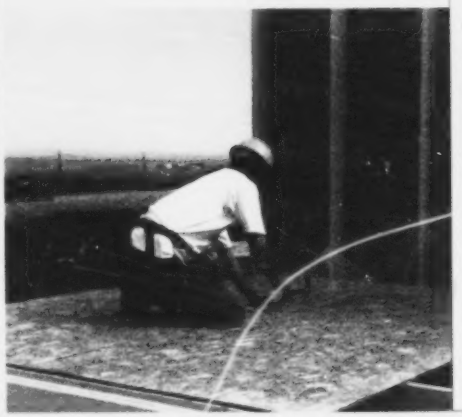
Leur nouvelle maison est vraiment ce qu'on peut appeler une résidence familiale. Harry réside là avec Monique, de même qu'avec deux de ses trois fils et la copine de son fils aîné. Au moment de l'entrevue, son troisième fils était en visite à Fort Providence, mais devait retourner à Fort Smith. « C'est vraiment une maison confortable », de dire Harry, quand on lui a demandé ce qu'il appréciait le plus à propos de sa nouvelle maison.

La maison n'est pas tout à fait terminée. « On a encore quelques trucs à finir, comme la peinture à l'extérieur; il faut mettre la maison à niveau. Il faisait froid quand on a monté la maison », d'expliquer Harry. Maintenant qu'il fait plus chaud, Harry et Monique ont hâte de terminer bien vite les travaux.

Même si la maison n'est pas tout à fait terminée, la famille est vraiment contente d'y habiter. « C'est agréable. N'importe qui apprécierait une maison neuve », de dire Harry. Monique aussi est contente de sa nouvelle maison. « Je l'aime », dit-elle simplement. « Je me sens bien dans cette maison. »

Programmes et services

Environ 1 ménage sur 6 profite des unités de logement locatif fournies par la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest.



Des gens oeuvrant ensemble

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, qu'est-ce que c'est?

Répondre aux besoins en matière d'habitation de tous les septentrionaux s'avère un véritable défi. La création de nouvelles habitations adaptées à nos conditions climatiques rudes, le manque de financement et le coût élevé de la construction dans le Nord continuent de présenter des défis à relever.

S'assurer que les familles et les particuliers ont un endroit sécuritaire, adéquat et convenable pour vivre est la préoccupation principale de la Société d'habitation. Cette dernière est une société d'État du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest et travaille à améliorer les conditions et les normes en matière d'habitation. La Société appuie 22 organismes locaux d'habitation à l'échelle des T.N.-O., lesquels fournissent, entretiennent, gèrent et développement des logements et des choix en matière d'habitation des résidents. La Société travaille à bâtir les T.N.-O. de la façon suivante : elle travaille avec ses partenaires dans les collectivités pour identifier des solutions et de nouvelles idées en matière d'habitation.

La Société d'habitation continue de fournir une grande variété de programmes d'habitation. Ses partenaires dans les collectivités et les organismes locaux d'habitation fournissent la majorité des programmes. Tous les programmes visent un même but : fournir des solutions d'habitation qui offrent des choix de logements convenables, adéquats et abordables. De plus en plus, la Société d'habitation utilise des idées et des solutions locales pour résoudre les problèmes d'habitation. Souvent, ce sont ces solutions qui sont les plus efficaces et progressistes pour construire le Nord.

Programmes

Pour certaines personnes, la meilleure façon d'avoir un logement convenable est de louer. Pour d'autres, c'est la propriété et le fait d'habiter dans sa propre maison qui constituent le meilleur choix. La Société d'habitation fournit des solutions aux clients admissibles, dans toutes les catégories. L'aide comprend des programmes pour la location subventionnée d'un logement, l'aide pour accéder à la propriété et réparer une maison.

Programmes de location

La Société possède plus de 2200 logements qui offrent un abri aux résidents du Nord. Certains de ces logements ont été construits en partenariat avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement, alors que d'autres sont loués auprès du secteur privé.

Par le biais d'une entente avec la Société d'habitation des T.N.-O., ces logements sont opérés et entretenus par les organismes locaux d'habitation, avec du financement fourni par la Société et provenant du gouvernement des T.N.-O. et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). De plus, la Société fournit du financement aux organismes locaux d'habitation pour la plupart des projets de réparations majeures à des maisons, en fonction des besoins.

Les contributions de la Société aux

organismes locaux d'habitation pour 1999-2000 ont été de 32,4 millions de dollars. Ce financement a payé pour le fonctionnement de 2 249 unités de location.

Il y a quatre programmes de location financés dans le cadre du budget des immobilisations de la Société : le programme de logement indépendant pour les personnes âgées, le programme d'amélioration ou de remplacement des unités territoriales de location du Nord, les programmes de modernisation et de rénovation et le programme de remplacement et de réparation des dommages causés par les incendies.

Logement indépendant pour les personnes âgées

Ce programme permet aux personnes âgées de continuer à vivre de façon indépendante. Les logements pour personnes âgées se présentent souvent sous forme de maisons quadrifamiliales, et sont construits par la Société, puis remis aux organismes locaux d'habitation pour qu'ils les administrent et les entretiennent. En 2000-2001, cinq maisons quadrifamiliales pour personnes âgées ont été construites dans cinq communautés : Fort Good Hope, Tulita, Paulatuk, Tsiigehtchic et Dettah.

Amélioration ou remplacement des unités territoriales du programme location du Nord

Les unités territoriales du programme location du Nord constituent les plus vieilles et les plus petites unités de location de l'inventaire de la Société d'habitation des T.N.-O.; elles nécessitent des réparations ou doivent être remplacées. Ce programme fournit du financement pour effectuer des réparations. Quand ce n'est pas économique de réparer le logement, celui-ci est remplacé. En 1999-2000, la SHTNO a réalisé cinq projets du genre.

Projets de modernisation et de rénovation

La SHTNO finance des projets pour améliorer la santé et la sécurité dans des unités de logement de location subventionnées, grâce à la modernisation, à la rénovation et au remplacement des logements. Au cours de 1999-2000, plus de 750 unités de logement ont été rénovées pour répondre aux normes du codes du bâtiment, aux exigences en matière d'entretien et pour accroître l'efficacité en matière d'énergie. Ce travail comprenait la réfection de toitures, l'installation de nouvelles portes et fenêtres, l'amélioration de l'isolation, le remplacement de fournaises, des améliorations mécaniques et pour faciliter l'accès aux unités. De même, trois unités ont été modifiées pour faciliter l'accès aux résidents handicapés, en construisant des rampes pour fauteuils roulants. En 1999-2000, environ 39 unités de logement ont été complètement rénovées. La Société fournit des fonds aux organismes locaux d'habitation pour rénovation et modernisation.

Programmes d'accès à la propriété

Les programmes d'accès à la propriété sont conçus dans le but de permettre aux gens de s'aider eux-mêmes. Les programmes aident les familles qui peuvent se permettre

Environ un tiers des ménages a reçu de l'aide au logement de la Société d'habitation des T.N.-O., que ce soit sous forme de subvention au logement locatif, par le biais d'un programme d'accès à la propriété ou de réparation.

Quatre-vingt-douze pour cent des résidents qui habitent dans des logements sociaux sont des Autochtones.

les dépenses de fonctionnement d'une maison à acheter, construire ou effectuer des réparations à leur maison actuelle.

Aux livres de la Société, 402 hypothèques remboursables sont inscrites, d'une valeur brute de 40,3 millions de dollars, au 31 mars 2001. De ce montant, la tranche remboursable par les clients des hypothèques, nette de subventions, est de 3,2 millions de dollars, soit 8 pour cent. Cet important niveau de subvention démontre que la Société s'engage à loger les septentrionaux dans leur propre maison.

Les familles qui désirent posséder une maison, agrandir ou réparer la leur pour en prolonger la durée peuvent bénéficier du programme d'aide accrue à la mise de fonds (PAAMF). La Société accorde une subvention aux familles, sous forme d'un versement initial ou d'une aide, sous forme de prêt, allant de 10 à 70 % du coût de la maison ou des réparations. Le niveau d'aide dépend de certains facteurs comme le prix d'achat, s'il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une réparation et des revenus du ménage. La famille doit obtenir une hypothèque bancaire pour le solde du coût.

Si l'aide est accordée à un nouveau propriétaire, une tranche pouvant aller jusqu'à 10 % de la subvention est considérée comme un prêt-subvention remboursable à court terme. La tranche qui reste est remise sur une période de 15 ans, pourvu que la famille entretienne la maison comme sa principale résidence et continue de payer sa tranche de prêt à la banque.

Semblable au PAAMF, le programme de logement indépendant permet aux familles à faibles revenus, qui éprouvent des besoins en matière d'habitation, de se procurer de modestes demeures, de rénover ou de réparer leur maison actuelle. Le programme de logement indépendant est principalement conçu pour aider les septentrionaux qui vivent dans de petites collectivités éloignées des T.N.-O. Même si les familles aidées dans le cadre du programme de logement indépendant peuvent ne pas être obligées d'obtenir du financement bancaire pour toute tranche du coût de la maison, elles peuvent par contre être obligées de rembourser une petite tranche à la Société. Comme le PAAMF, la tranche qui reste de l'aide est remise sur une période de 15 ans, pourvu que la famille entretienne la maison comme sa principale résidence et continue de payer la Société.

Financement pour effectuer des réparations aux propriétés

Les personnes âgées qui sont propriétaires peuvent obtenir un prêt unique de 15 000 $ une seule fois dans leur vie, en vertu du programme de réparation des maisons des personnes âgées, pour effectuer des réparations qui améliorent la condition de leur maison. En plus de la subvention de base, la Société assume les frais de transport pour faire parvenir les matériaux jusqu'à la maison de la personne âgée.

De l'aide est également disponible pour les familles qui possèdent leur propre maison afin d'effectuer des réparations urgentes nécessaires pour que leur maison soit saine et sécuritaire. Grâce au programme de réparation urgentes, les réparations qui doivent être effectuées en toute urgence pour régler des problèmes de santé et de sécurité sont admissibles pour recevoir du financement. Le financement du programme de réparations urgentes est à frais partagés avec la SCHL.

Programme territorial de location achat de logements du Nord

Les familles qui louent des unités du programme territorial de location du Nord de la Société peuvent acheter leur maison de la Société, à prix raisonnable. Pour se qualifier dans le cadre de ce programme, les familles doivent être en mesure d'assumer l'entretien et les coûts d'opération et ne pas avoir d'arrérages de loyer. Une tranche de la location payée par la famille est appliquée sur le prix d'achat. Le prix de vente est en plus réduit de 5 % pour chaque année, depuis la construction de la maison. Pour acheter la maison, les familles doivent obtenir le droit légal du terrain où est située la maison et assumer tous les coûts pour les taxes, l'entretien, l'assurance et les services d'utilité publique.

Maisons préfabriquées

L'une des difficultés auxquelles font face les futurs propriétaires est le coût élevé et la logistique pour transporter les matériaux de construction, particulièrement dans les collectivités éloignées. Les futurs propriétaires peuvent acheter des maisons préfabriquées auprès de la Société et profiter ainsi de l'expertise de la Société pour transporter et expédier les matériaux de construction dans le Nord. Les familles doivent assurer le financement de tous les coûts de la maison, en plus du transport et des taxes.

Garanties d'hypothèques

La Société aide également les familles à emprunter de l'argent d'une banque pour construire ou acheter une maison sur les terres de la Division des affaires indiennes du ministère des Affaires indiennes et du Nord Canada. Ces terres, situées dans un bon nombre de collectivités territoriales, sont contrôlées par les bandes indiennes. En vertu de la *Loi sur les Indiens*, la propriété sur ces terres ne peut pas être utilisée pour garantir une hypothèque. C'est pourquoi, il faut des garanties d'hypothèques. Au 31 mars 2002, la Société avait inscrit dans ses livres des garanties d'hypothèques d'un montant total de 4 803 632 $, par rapport à la limite permise de 10 millions de dollars.

Environ la moitié de tous les ménages des T.N.-O. (49 %) sont propriétaires de leur propre habitation.

Buts de la Société

La Société d'habitation appuie les buts du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest et travaille à bâtir les T.N.-O. :

1. en augmentant l'impact de l'industrie de l'habitation sur la création d'emplois et d'entreprises aux Territoires du Nord-Ouest;
2. en améliorant les conditions d'habitation aux Territoires du Nord-Ouest;
3. en améliorant la qualité des conseils, de l'aide et de l'appui fournis aux organismes locaux d'habitation, aux collectivités et aux organismes autochtones d'habitation;
4. en améliorant le moral des employés de la Société pour ne pas réduire davantage l'expérience collective de ces derniers.

Le fait de fournir un logement convenable, adéquat et abordable aux résidents permet également d'améliorer la santé et le mieux-être des particuliers et des familles. De concert avec ses partenaires dans les collectivités, la Société continuera d'appuyer ces buts importants.

Projets spéciaux

Projets spéciaux en 2000-2001

La Société d'habitation a mis sur pied deux projets spéciaux au cours du présent exercice, soit la stratégie en matière d'habitation pour les personnes âgées et le projet d'abattement pour le prix du combustible.

Stratégie en matière d'habitation pour les personnes âgées

Pour élaborer une stratégie en matière d'habitation pour les personnes âgées, la Société d'habitation a examiné plusieurs facteurs :

- la demande de la communauté;
- les besoins des personnes âgées;
- le manque de logements adéquats pour les personnes âgées;
- trop de personnes âgées qui occupent les unités de logement social, alors qu'il y a des familles sur la liste d'attente;
- le manque d'unités de logement social spécifiquement destinés aux personnes âgées;
- des logements culturellement inacceptables pour les personnes âgées et qui pourraient être convertis pour loger des célibataires.

Un important point dans les allocations à l'habitation est la situation où des personnes âgées occupent des unités de logement public, alors que des familles sur la liste d'attente occupent un logement inadéquat, non convenable ou non abordable. Cette situation est considérée comme inefficace, même s'il n'y a pas de familles sur la liste d'attente. Si les personnes âgées peuvent déménager dans un logement plus approprié, cela permettrait d'optimiser le stock disponible de logements sociaux. Dans les cas où les listes d'attente sont minimes, les plus grandes unités de logement social pourraient être vendues dans le cadre du programme d'accès à la propriété et remplacées par des logements destinés aux personnes âgées. Cela permettrait de réduire les coûts de fonctionnement et d'entretien du programme de logement social, en exploitant des unités de logement plus efficaces.

Personnes âgées des T.N.-O. – Évaluation des besoins en matière d'habitation

Une inquiétude majeure de la Société d'habitation est que le pourcentage de personnes âgées qui connaissent des besoins impérieux continue de se situer bien au-dessus de celui de la moyenne des ménages des T.N.-O. Cependant, au cours des dernières années, la diminution dans le pourcentage des personnes âgées qui connaissent des besoins impérieux indique que la stratégie de la Société concernant les personnes âgées fonctionne bien.

- De 1996 à 2000, le pourcentage de ménages de personnes âgées connaissant des besoins impérieux a baissé, passant de 38 % à 32 %.

Même s'il s'agit là d'une diminution importante, les personnes âgées risquent davantage de connaître des besoins impérieux par rapport à la moyenne des ménages des T.N.-O. (20 %).

Allocation de logements aux personnes âgées

Plan d'immobilisations :

	2000/2001
Fort Good Hope	8 unités*
Tulita	4 unités
Paulatuk	4 unités
Tsiigehtchic	4 unités
Dettah	5 unités
Total	**25 unités**

* À Fort Good Hope, la société locale et financière fournit un total d'un million de dollars à l'ensemble du plan de logements sociaux : une moitié (500 000 $) est une subvention et l'autre moitié, un prêt.

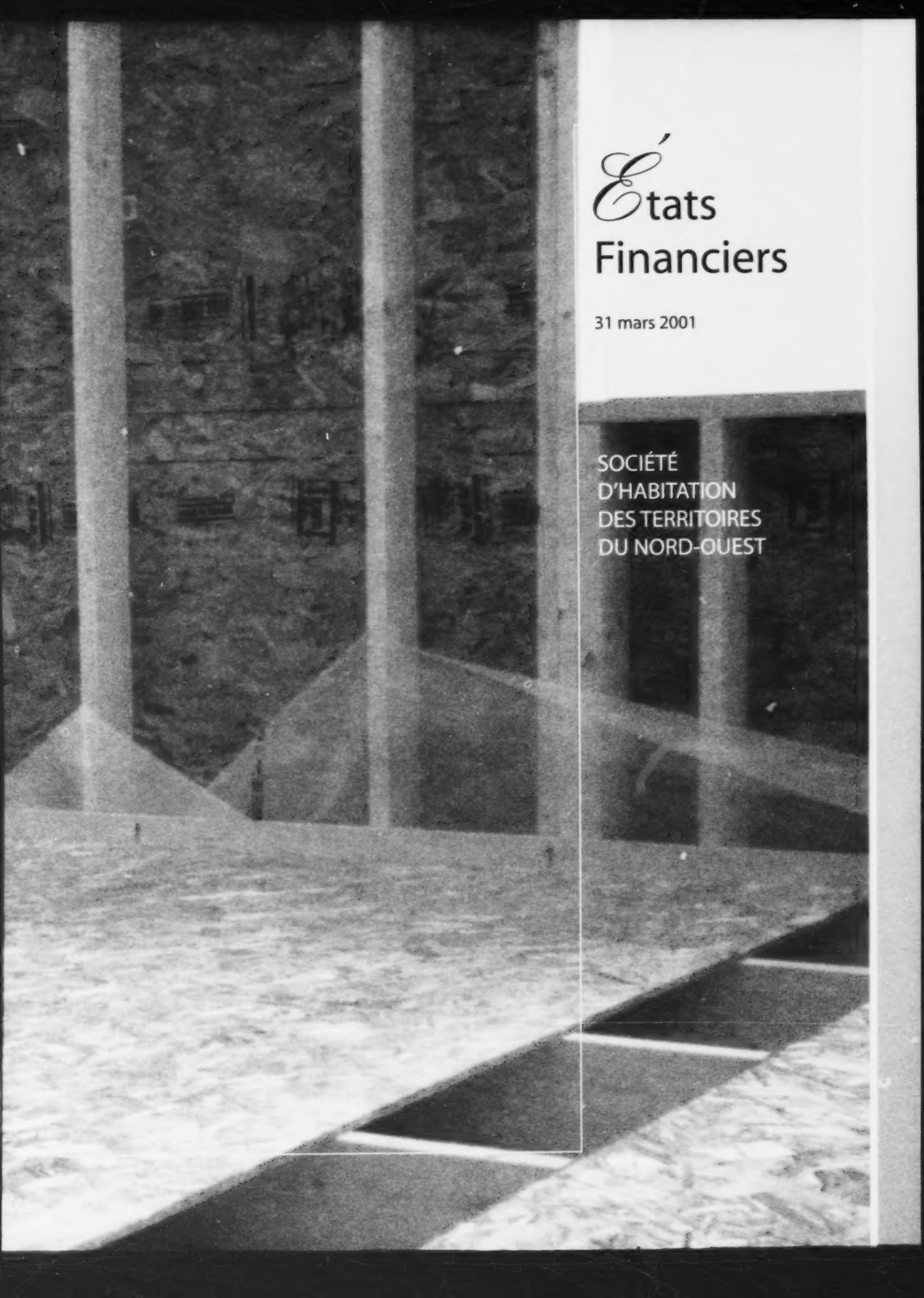
Dans tous les cas, sauf à Fort Good Hope, la Société d'habitation fournira des garanties d'emprunts ou des cessions de bail aux organismes locaux d'habitation pour qu'ils puissent emprunter les fonds afin de mettre leurs projets de l'avant. Dans ces cas, les fonds seront remboursés avec de l'argent des immobilisations dans les exercices où ils apparaissent dans le plan d'immobilisations.

On vise un total de 99 unités de logement social pour les personnes âgées, aux T.N.-O., au cours des quatre prochaines années. La vente d'unités de logement social rapportera les fonds de fonctionnement et d'entretien nécessaires pour exploiter ces unités.

Programme d'abattement pour le coût du combustible

Au cours de l'exercice 2000-2001, la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest a donné, au nom du gouvernement des T.N.-O., un programme d'abattement d'une seule fois pour le coût du combustible. L'objet de ce projet était de fournir de l'aide aux ménages, pour faire face aux difficultés économiques causées par l'augmentation du coût de l'huile à chauffage. À court terme, l'abattement pour le coût du combustible aura permis de soulager financièrement les gens dont le salaire était insuffisant. Le Conseil de gestion financière a reporté au 17 avril 2001 la date limite pour accepter les demandes d'abattement, du 31 mars 2001 qu'elle était. Cette prolongation a été approuvée principalement en raison du grand nombre de demandes provenant des collectivités après la date limite d'origine.

Au cours de la période, un total de 3 320 demandes ont été approuvées, pour un montant total approximatif de 916 045 $. Le montant de l'aide était un abattement d'une seule fois de 320 $ pour les ménages qui possédaient une maison, de même que pour les locataires qui payaient directement pour leur combustible, à la condition qu'ils n'aient pas reçu d'autres subventions pour le combustible, les personnes âgées exceptées. Les locataires qui habitaient des appartements enregistrés et qui ne payaient pas leur propre chauffage, pouvaient recevoir un abattement d'une seule fois de 150 $ par ménage. Les ménages admissibles devaient avoir un seuil de revenu brut inférieur à celui fixé par la Société d'habitation pour leur collectivité dans le cadre de son programme d'accès à la propriété.



États Financiers

31 mars 2001

SOCIÉTÉ
D'HABITATION
DES TERRITOIRES
DU NORD-OUEST

RESPONSABILITÉ DE LA DIRECTION CONCERNANT L'INFORMATION FINANCIÈRE

À l'honorable Roger Allen
Ministre responsable de la
Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest

Les états financiers ci-joints ont été préparés par la direction qui est responsable de la fiabilité, de l'intégrité et de l'objectivité des renseignements fournis. Les états financiers ont été dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada. Quand c'est nécessaire, les états financiers comprennent des montants qui sont fondés sur des jugements éclairés et des estimations de la direction qui détermine ces montants de façon raisonnable, à tous égards importants.

En s'acquittant de ses responsabilités en ce qui concerne l'intégrité et la fidélité des états financiers et les systèmes de comptabilité dont ils sont issus, la direction tient un système de contrôle interne conçu pour s'assurer que les opérations sont autorisées, que les biens sont protégés et que des registres comptables appropriés sont tenus. Ces contrôles comprennent des normes de qualité pour engager et former les employés, des politiques écrites et des manuels de procédures et une obligation de s'acquitter de ces tâches de façon appropriée dans certains domaines de responsabilité précis. La direction de la Société reconnaît la responsabilité qui lui incombe de diriger les activités de la Société conformément aux exigences des lois applicables et en vertu de sains principes d'affaires et de maintenir les normes de conduite qui conviennent à une société d'État territoriale.

Le vérificateur indépendant, la vérificatrice générale du Canada, est responsable de vérifier les états financiers de la Société et d'émettre ensuite son rapport.

Le président,

Tom R. Beaulieu

Le chef des finances,
Finances et services intégrés

J.B. (Jeff) Anderson, CGA

Yellowknife, T.N.-O.
Le 31 juillet 2001

AUDITOR GENERAL OF CANADA

VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU CANADA

RAPPORT DU VÉRIFICATEUR

Au ministre responsable de la
Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest au 31 mars 2001 et les états des résultats, du déficit et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit plainfiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciaiton de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 mars 2001 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada. Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, je déclare qu'à mon avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à mon avis, la Société a tenu des livres de comptabilité appropriés, les états financiers sont conformes à ces derniers et les opérations de la Société dont j'ai eu connaissance au cours de ma vérification des états financiers ont été effectuées, à tous les égards importants, conformément à la partie IX de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements et à la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest* et ses règlements.

Pour la vérificatrice générale du Canada

Ronald C. Thompson, CA
vérificateur général adjoint

Ottawa, Canada
le 31 juillet 2001

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

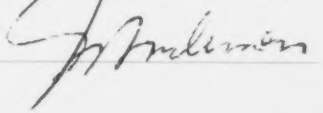
Bilan
au 31 mars 2001
(en milliers de dollars)

	2001	2000
ACTIF		
À court terme		
Encaisse	2 215 $	(199) $
Placements à court terme (note 3)	13 529	14 176
Débiteurs (note 4)	3 064	4 707
	18 808	18 684
Placements dans des projets d'habitation		
Terrains et bâtiments (note 5a)	115 069	116 515
Contrats de location-acquisition - unités de logement (note 5b)	9 531	-
Créances hypothécaires (note 5c)	2 357	2 788
	145 765	137 987
Biens-fonds et matériel (note 6)	4 338	4 316
	150 103 $	142 303 $
PASSIF		
À court terme		
Créditeurs (note 7)	6 339 $	4 925 $
Intérêts courus	505	509
Sommes à payer au (à recouvrer du) gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (note 8)	(167)	509
Tranche du passif à long terme échéant à moins d'un an (note 9)	4 256	5 786
Revenus reportés	-	134
	10 933	11 863
Dette à long terme (note 11)	94 990	97 507
Obligation en vertu de contrats de location-acquisition (note 12)	9 446	-
Avantages sociaux futurs	1 143	1 194
Apports de capital reportés (note 10)	39 018	34 911
	155 530	145 475
AVOIR		
Déficit accumulé du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	(5 427)	(3 172)
	150 103 $	142 303 $

Éventualités et engagements (notes 16 et 17)

Approuvé par la direction :

Le président,

Le chef des finances, 

Les notes complémentaires et les tableaux font partie intégrante des états financiers.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

État des résultats
pour l'exercice terminé le 31 mars 2001
(en milliers de dollars)

	2001	2000
DÉPENSES		
Contributions pour le logement social (tableau I)	29 250 $	30 957 $
Administration (tableau II)	11 471	11 486
Subventions et contributions aux propriétaires	14 058	15 262
Intérêt sur la dette à long terme	11 024	10 397
Amortissement	6 812	6 274
Réparations, entretien et autres dépenses	4 574	5 135
Subventions pour prêts hypothécaires	1 216	1 482
Administration des logements des employés du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	656	1 008
Provision pour prêts hypothécaires douteux	1 002	1 276
Amortissement - actifs loués	502	-
	80 565	83 277
REVENUS ET RECOUVREMENTS		
Autres revenus et recouvrements	976	1 345
Revenus de placements	968	955
Recouvrements du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour les logements des employés	688	1 008
Intérêts hypothécaires	247	191
Gain/perte sur cession de terrains et de bâtiments	64	(1 139)
Recouvrements de subventions de l'exercice précédent	26	390
	2 969	2 750
Coût net de l'exploitation avant les apports des gouvernements	77 596	80 527
Coût de l'exploitation financé par le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	36 580	39 327
Apports de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (note 4)	33 598	33 325
Amortissement des apports de capital reportés	2 900	4 985
	73 078	77 637
Coût net de l'exploitation (note 15)	4 518 $	2 890 $

Les notes complémentaires et les tableaux font partie intégrante des états financiers.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

État du déficit

pour l'exercice terminé le 31 mars 2001

(en milliers de dollars)

	2001	2000
Déficit accumulé au début de l'exercice	(3 172) $	(3 904) $
Coût net de l'exploitation - éléments non provisionnés (note 15)	(4 518)	(2 890)
	(7 690)	(6 794)
Apports du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest		
Acquisition d'immobilisations non amortissables	2 058	3 431
Apports reçus pour le remboursement du capital de la dette à long terme (note 8)	205	191
	2 263	3 622
Déficit accumulé à la fin de l'exercice	(5 427) $	(3 172) $

Les notes complémentaires et les tableaux font partie intégrante des états financiers.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

État des flux de trésorerie
pour l'exercice terminé le 31 mars 2001
(en milliers de dollars)

	2001	2000
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Rentrées de fonds provenant de :		
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (GTNO)	36 581 $	38 934 $
Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)	30 778	31 125
Revenus divers	4 032	2 227
	71 391	72 286
Rentrées de fonds utilisées pour :		
Contributions pour le logement social	(28 489)	(32 491)
Administration	(11 549)	(11 164)
Intérêts sur la dette à long terme	(11 028)	(10 405)
Subventions et contributions aux propriétaires	(13 238)	(12 604)
Réparations, entretien et autres dépenses	(4 574)	(11 252)
Administration des logements des employés du GTNO	(1 076)	(1 008)
	(69 954)	(78 924)
Flux de trésorerie nets liés aux activités d'exploitation	1 437	(6 638)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Apport du GTNO crédité au capital	9 065	7 286
Apport de la SCHL crédité au remboursement des prêts	2 764	2 467
Remboursement de la dette à long terme	(5 075)	(2 659)
Obligation liée aux contrats de location-acquisition	(282)	-
Somme recouvrée de la Société d'habitation du Nunavut	-	4 390
Flux de trésorerie nets liés aux activités de financement	6 472	11 484
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Paiements d'hypothèques reçus	683	650
Vente d'immobilisations	2 445	2 591
Dépenses en capital	(9 270)	(8 733)
Flux de trésorerie nets liés aux activités d'investissement	(6 142)	(5 492)
Augmentation (diminution) nette des espèces et quasi-espèces	1 767	(646)
Encaisse et placements à court terme au début de l'exercice	13 977	14 623
Encaisse et placements à court terme à la fin de l'exercice	15 744 $	13 977 $

Les notes complémentaires et les tableaux font partie intégrante des états financiers.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

Notes aux états financiers
31 mars 2001
(en milliers de dollars)

1. BUT DE L'ORGANISME

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest (la Société ou SHTNO), constituée en 1974 en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest*, est une société d'État territoriale désignée à l'annexe B de la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

La Société s'est engagée à travailler en partenariat avec les communautés afin qu'elles puissent devenir responsables de leurs propres choix et de la prestation des programmes d'habitation. Grâce à ce partenariat, tous les résidents des communautés auront la possibilité d'avoir leur propre habitation et de mener un style de vie sain, sécuritaire, indépendant et digne. Le principal objectif de la Société est d'élaborer, d'entretenir et de gérer les programmes de logements sociaux dans les Territoires du Nord-Ouest.

Selon les dispositions de la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest*, la Société dépend, par la voie de garanties, soit directement, soit indirectement, du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour les fonds dont elle a besoin pour financer le coût net de son exploitation, les projets d'immobilisations et recouvrer les dépenses engagées pour le logement des employés.

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest n'est pas assujettie à l'impôt sur les bénéfices. La Société est assujettie à la taxe sur les produits et services et respecte les exigences applicables à la Société.

2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers sont préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada. Les principales conventions comptables sont les suivantes :

Constatation des revenus

Les apports du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, qui sont fournis par le ministère de l'Exécutif, sont affectés conformément aux dispositions de l'article 20 de la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest* et de la partie IX de la *Loi sur la gestion des finances publiques*. Par conséquent, les apports du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest sont constatés à titre de revenus de l'exercice au cours duquel les dépenses connexes sont engagées.

Les apports et les sommes recouvrées du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour l'exploitation, les subventions et les contributions aux propriétaires, les réparations, l'entretien et d'autres dépenses sont crédités à l'exploitation, sauf les montants pour les remboursements du capital de la dette qui sont crédités à l'avoir.

Les apports du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour les dépenses en capital amortissables sont comptabilisés comme apports de capital reportés sur le bilan et sont amortis selon la même méthode et sur les mêmes exercices que les immobilisations connexes. Les apports pour les dépenses en capital non amortissables sont crédités à l'avoir.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

Notes aux états financiers
31 mars 2001
(en milliers de dollars)

2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (SUITE)

Les apports du fédéral, fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), sont affectés en vertu des dispositions de l'Entente sur le logement social conclue entre la SHTNO et la SCHL. En conséquence, les apports du fédéral sont constatés à titre de revenus de l'exercice au cours duquel les dépenses connexes sont engagées.

Les apports du fédéral utilisés pour le remboursement de prêts pour l'achat d'immobilisations correspondent approximativement à la dépense d'amortissement annuelle de ces actifs et ils sont constatés au cours de l'exercice où ils sont reçus.

Placements dans des projets d'habitation – terrains et bâtiments

Les terrains aménagés et les bâtiments construits ou achetés par la Société pour le portefeuille locatif ou inscrits au répertoire des biens immobiliers sont comptabilisés au coût. Les bâtiments transférés à la SHTNO par la SCHL sont présentés à la valeur comptable de la SCHL au 1er avril 1997. On considère qu'il s'agit d'une estimation du coût raisonnable. La construction en cours comprend des montants qui peuvent être virés aux terrains et bâtiments pour la location et qui sont comptabilisés au coût. Elle comprend aussi des montants qui peuvent être transférés aux propriétaires d'habitation et une hypothèque prise sur le bien. Ces biens sont comptabilisés à leur valeur de réalisation estimative.

L'amortissement est calculé selon les méthodes et les taux annuels qui suivent. L'amortissement est appliqué à compter de l'exercice où le bâtiment est terminé ou transféré à la Société, et ce, pour l'exercice en entier.

- Logement social, logements destinés aux aînés, logements à bail avec option d'achat et logements des employés

  – Méthode de l'amortissement dégressif 5 %

Placements dans des projets d'habitation - contrats de location-acquisition - unités de logement

Les unités de logement social et pour les aînés sont comptabilisées comme contrats de location-acquisition lorsque la Société conclut des baux en vertu desquels, en réalité, les risques et les avantages de la propriété sont transférés à la Société. Dans de tels cas, le coût de l'actif est déterminé par la valeur actualisée nette des paiements minimaux exigibles en vertu d'un bail et il est amorti selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée du bail. Les obligations comptabilisées au titre des contrats de location-acquisition ne comprennent pas les paiements de location après déduction de l'intérêt théorique et des frais accessoires. Les intérêts débiteurs sont inclus dans l'intérêt sur la dette à long terme.

Placements dans des projets d'habitation – créances hypothécaires

a) Subvention pour prêt hypothécaire

La Société, conformément au paragraphe 44(1) de la *Loi*, subventionne les paiements du principal et des intérêts dus par les propriétaires, conformément aux conditions légales des prêts hypothécaires. Les montants de ces subventions varient en fonction du revenu des créanciers hypothécaires. Ces subventions sont passées en charges dans l'exercice où l'hypothèque est approuvée et elles sont comptabilisées comme subvention pour prêt hypothécaire.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST
Notes aux états financiers
31 mars 2001
(en milliers de dollars)

2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (SUITE)

Par conséquent, le solde des créances hypothécaires représente la valeur actualisée des paiements non subventionnés qui doivent être faits par les créanciers hypothécaires, avant la provision pour prêts hypothécaires douteux.

Les changements apportés ultérieurement au montant de la subvention, découlant de changements dans les revenus des créanciers hypothécaires, sont constatés dans l'exercice où les changements se produisent.

b) Provision pour prêts hypothécaires douteux

Les prêts hypothécaires sont considérés douteux quand une détérioration de la qualité du crédit se produit et que l'on a des doutes raisonnables sur la possibilité de recouvrer le capital et les intérêts. Un prêt hypothécaire est considéré douteux quand les versements sont en retard de six mois ou plus. Une provision est établie pour réduire la valeur comptabilisée du prêt hypothécaire à sa valeur de réalisation estimative, en se fondant sur la valeur actualisée des paiements prévus.

Toute variation (initiale ou ultérieure) de la moins-value des prêts douteux est comptabilisée dans l'exercice où la variation se produit.

Intérêts hypothécaires

Les intérêts créditeurs sur les prêts hypothécaires sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité d'exercice. Quand un prêt hypothécaire devient douteux, on cesse de constater l'intérêt. Par la suite, les intérêts créditeurs sont constatés selon la méthode de la comptabilité de caisse, mais seulement après avoir recouvré les radiations antérieures résultant des pertes sur prêts et la provision pour prêts douteux.

Biens-fonds et matériel

Les biens-fonds et le matériel sont comptabilisés au coût. L'amortissement est calculé au moyen des méthodes et des taux annuels suivants :

- Mobilier et matériel de bureau
  - Méthode de l'amortissement dégressif 20 %
- Entrepôts et immeubles à bureaux
  - Méthode de l'amortissement dégressif 5 %

Les améliorations locatives sont amorties selon la méthode linéaire sur la durée des baux.

Contributions pour le logement social

Les habitations dont la Société est propriétaire sont exploitées par des associations et des offices locaux d'habitation, des municipalités et des collectivités. La Société verse des contributions pour les besoins opérationnels annuels de ces organismes locaux d'habitation, après déduction des revenus de location perçus. La Société comptabilise ces contributions selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST
Notes aux états financiers
31 mars 2001
(en milliers de dollars)

2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (SUITE)

La Société accorde également des subventions à divers groupes de parrainage et coopératives d'habitation sans but lucratif, conformément aux ententes d'exploitation, lesquelles établissent les conditions d'admissibilité aux subventions. Ces dépenses sont comptabilisées d'après les dépenses réelles ou estimatives engagées par chaque groupe de parrainage au cours de l'exercice.

Avantages sociaux futurs

La Société et ses employés, qui sont réputés être des employés du gouvernement, versent des cotisations au Régime de pensions de retraite de la fonction publique, administré par le gouvernement du Canada. Tant les employés que la Société sont tenus de cotiser au régime. L'obligation totale de la Société au titre des cotisations s'élevait à 742 $, soit 2,14 fois la cotisation des employés au 1er avril 2000 (2000 – 480 $ à un taux égal à la cotisation de l'employé). Ces cotisations représentent l'obligation totale de la Société au titre de la pension et sont constatées dans les comptes de l'exercice en cours.

En vertu de leurs conditions d'emploi, les employés gagnent des avantages non liés à la pension pour les congés annuels, la retraite et les indemnités de départ. Les coûts sont comptabilisés au fur et à mesure que les avantages sont gagnés par ces employés. Les prestations de cessation d'emploi accumulées sont versées au moment du départ, de la retraite ou du décès de l'employé.

Incertitude relative à la mesure

Ces états financiers sont préparés selon les principes comptables généralement reconnus du Canada qui font en sorte que la Société doit faire des estimations et poser des hypothèses qui influent sur les montants de l'actif, du passif, des revenus et des dépenses déclarés dans les états financiers. En raison de leur nature même, ces estimations sont touchées par l'incertitude relative à la mesure. L'effet sur les états financiers de tout changement ultérieur apporté à ces estimations et ces jugements pourrait être important, même si, au moment de la préparation de ces états financiers, la Société croit que ses estimations et ses hypothèses sont raisonnables. Certaines des estimations les plus importantes de la direction concernent l'évaluation du logement social, y compris les immeubles loués en vertu d'un contrat de location-acquisition; l'évaluation des provisions pour créances hypothécaires et des subventions pour prêt hypothécaire; les coûts d'administration des programmes de logement social pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

3. PLACEMENTS À COURT TERME

La Société investit dans le marché monétaire à court terme à taux fixes. Le portefeuille a rapporté, pour l'exercice terminé au 31 mars 2001, des intérêts variant entre 4,25 % et 5,65 % (2000 : de 2,50 % à 5,06 %). Tous les instruments détenus à titre de placements à court terme sont cotés R-2 élevé, AA ou plus par le Dominion Bond Rating Service. Les placements sont limités à un maximum de 5 % à 50 % du portefeuille total et à une valeur maximale de 10 millions de dollars, selon l'émetteur du placement. Il n'y a pas de concentration importante dans l'un ou l'autre des placements. Le terme à courir moyen est de 16 jours en date du 31 mars 2001 (2000 – 28 jours).

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

Notes aux états financiers

31 mars 2001

(en milliers de dollars)

4. DÉBITEURS

	2001	2000
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	349 $	- $
Société canadienne d'hypothèques et de logement	778	722
Organismes locaux d'habitation	858	930
Receveur général du Canada – TPS	178	1 010
Yamoga Land Corporation	475	-
Travaux publics et Services gouvernementaux Canada	78	1 460
Autres	348	585
	3 064 $	4 707 $

5. PLACEMENTS DANS DES PROJETS D'HABITATION

a) Terrains et bâtiments

	2001			2000
	Coût	Amortissement cumulé	Net	Net
Terrains	498 $	- $	498 $	372 $
Stock d'habitations invendues	1 645	-	1 645	3 321
Logement social	140 294	49 967	90 327	93 311
Logements locatifs du Nord	1 702	1 702	-	11
Logements destinés aux aînés	19 718	4 643	15 075	13 663
Logements location-achat	4 784	1 151	3 633	4 289
Logements des employés	309	82	227	239
Construction en cours	3 664	-	3 664	1 309
	172 614 $	57 545 $	115 069 $	116 515 $

b) Contrats de location-acquisition - unités de logement

	2001		
	Coût	Amortissement accumulé	Net
Unités de logement social et pour les aînés	10 033 $	502 $	9 531 $

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST
Notes aux états financiers
31 mars 2001
(en milliers de dollars)

c) Créances hypothécaires

	2001	2000
Prêts en première hypothèque, pour l'habitation dans les régions rurales et éloignées (net des subventions de 845 $), portant intérêt à des taux variant entre 5,95 % et 14,25 % par année, remboursables sur une période maximale de 25 ans	1 349 $	1 581 $
Déduire : provision pour créances hypothécaires douteuses	(1 310)	(1 411)
	39	170
Autres prêts hypothécaires (net des subventions de 29 981 $), portant intérêt à des taux variant entre 6 % et 14,25 % par année, remboursables sur une période maximale de 15 ans	6 694	6 670
Déduire : provision pour créances hypothécaires douteuses	(4 376)	(4 052)
	2 318	2 618
Prêts directs et d'acquisition de terrains, portant intérêt à des taux variant entre 7,75 % et 13,25 % par année, remboursables sur une période maximale de 15 ans	434	765
Déduire : provision pour créances hypothécaires douteuses	(434)	(765)
	-	-
	2 357 $	2 788 $

La valeur comptabilisée des prêts hypothécaires qui sont considérés spécifiquement comme douteux est de 6 120 $ (2000 – 6 228 $).

La ventilation du terme à courir des créances hypothécaires productives de la Société est la suivante :

	Fourchette des taux d'intérêt	Montant
2002	8,00% - 9,25%	9 $
2003	8,25%	2
2004	-	-
2005	7,3%	15
2006	8,25% - 9,88%	12
2007-2011	7,25% - 10,75%	703
2012-2016	6,7% - 10,5%	1 616
Total		**2 357 $**

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

Notes aux états financiers

31 mars 2001

(en milliers de dollars)

6. BIENS-FONDS ET MATÉRIEL

	2001			2000
	Coût	Amortissement cumulé	Net	Net
Entrepôts	5 343 $	2 138 $	3 205 $	3 362 $
Mobilier et matériel de bureau	3 339	2 415	924	747
Immeubles de bureaux	87	87	-	-
Améliorations locatives	296	87	209	207
	9 065 $	4 727 $	4 338 $	4 316 $

7. CRÉDITEURS

	2001	2000
Fournisseurs	4 389 $	3 064 $
Retenues de garantie	573	395
Organismes locaux d'habitation	913	715
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, logements des employés	-	420
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	464	331
	6 339 $	4 925 $

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST
Notes aux états financiers
31 mars 2001
(en milliers de dollars)

8. SOMMES À PAYER AU (À RECOUVRER DU) GOUVERNEMENT DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

	2001	2000
Solde au début de l'exercice	509 $	4 504 $
Remboursement	-	(4 504)
	509	-
Apports à l'exploitation	45 174	46 931
Apports versés pour le remboursement du capital de la dette à long terme	(205)	(191)
Apports pour les dépenses en capital	(9 065)	(6 904)
Coût de l'exploitation, financé par le GTNO	(36 580)	(39 327)
Solde à la fin de l'exercice	(167) $	509 $

Le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest accorde des avances à la Société pour le financement de son exploitation et le remboursement du capital de la dette à long terme, les dépenses en capital ainsi que pour les réparations, l'entretien, les subventions et les autres dépenses. Les apports approuvés sont comptabilisés dans les états financiers selon les dépenses réellement engagées au cours de l'exercice. Les montants avancés qui dépassent les dépenses réelles sont dus au gouvernement des Territoires du Nord-Ouest à la fin de l'exercice et sont reportés à l'exercice qui suit comme avances ne portant pas intérêt.

9. TRANCHE DU PASSIF À LONG TERME ÉCHÉANT À MOINS D'UN AN

	2001	2000
Dette à long terme	3 293 $	5 069 $
Obligation en vertu des contrats de location-acquisition	306	-
Avantages sociaux futurs	657	717
	4 256 $	5 786 $

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST
Notes aux états financiers
31 mars 2001
(en milliers de dollars)

10. APPORTS DE CAPITAL REPORTÉS – GOUVERNEMENT DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

	2001	2000
Solde au début de l'exercice	34 911 $	36 423 $
Apports du GTNO pour immobilisations amortissables	7 007	3 473
Amortissement des apports de capital reportés	(2 900)	(4 985)
Solde à la fin de l'exercice	39 018 $	34 911 $

11. DETTE À LONG TERME

	2001	2000
Prêts de la SCHL, remboursables en versements annuels jusqu'en 2033, portant intérêt au taux de 6,97 % (2000 - 6,97 %). Les prêts sont garantis par le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest.	28 247 $	28 709 $
Hypothèques remboursables à la SCHL pour les unités transférées en vertu de la nouvelle Entente sur le logement social, échéant entre 2003 et 2038, et portant intérêt à des taux variant entre 4,5 % et 21,5% (2000 – 4,5 % et 21,5 %).	70 036	71 767
	98 283	100 476
Prêt du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour l'octroi d'hypothèques directes et remboursable à la fin du programme.	-	1 000
Prêts du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour l'octroi de financement provisoire et remboursables à la fin du programme.	-	1 100
	98 283	102 576
Tranche comprise dans le passif à court terme	3 293	5 069
	94 990 $	97 507 $

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

Notes aux états financiers

31 mars 2001

(en milliers de dollars)

11. DETTE À LONG TERME

Les obligations quant au remboursement du capital et des intérêts pendant la durée des prêts non remboursés sont les suivantes :

	Capital	Intérêts	Total
2002	3 293 $	9 860 $	13 153 $
2003	3 652	9 501	13 153
2004	4 036	9 109	13 145
2005	4 453	8 650	13 103
2006	4 919	8 167	13 086
2007-2011	25 030	32 758	57 788
2012-2038	52 900	68 706	121 606

12. OBLIGATION EN VERTU DE CONTRATS DE LOCATION-ACQUISITION

La société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest s'est engagée à verser, au total, 1 527 $ par année en vertu de 15 ententes de location d'unités de logement qui ont été conclues pour appuyer les programmes de suppléments de logement social et pour les aînés. Ces ententes de location sont fondées sur des taux d'intérêt implicites variant de 6,6 % à 11,5 %, et dont la date d'expiration se situe entre 2013 et 2023. Les paiements de location peuvent être renégociés tous les cinq ans pour tenir compte des changements de coûts d'exploitation particuliers tels que les taux d'intérêt et le coût des services publics. La Société est aussi responsable des autres coûts d'exploitation qui ne sont pas inclus dans le paiement de location annuel.

	Paiements de location minimaux	Frais accessoires	Intérêt théorique	Obligation locative
2002 (à court terme)	1 527 $	341 $	880 $	306 $
2003	1 527	341	852	334
2004	1 527	341	823	363
2005	1 527	341	786	400
2006	1 527	341	751	435
2007-2023	16 742	3 795	5 033	7 914
Long terme	**22 850 $**	**5 159 $**	**8 245 $**	**9 446 $**

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

Notes aux états financiers

31 mars 2001

(en milliers de dollars)

13. JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Pour les instruments financiers de la Société, la juste valeur estimative est la suivante :

	2001		2001	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif financier :				
Encaisse et placements à court terme	15 744 $	15 744 $	13 977 $	13 977 $
Débiteurs	3 064	3 064	4 707	4 707
Créances hypothécaires	2 357	2 357	2 788	2 788
	21 165 $	21 165 $	21 472 $	21 472 $
Passif financier :				
Créditeurs	6 339	6 339	4 925	4 925
Emprunts	28 247	29 197	30 809	30 986
Créances hypothécaires	70 036	100 436	71 767	100 749
	104 622 $	135 972 $	107 501 $	136 660 $

Il ne faut pas croire que la valeur comptable des créances hypothécaires représente la valeur de réalisation en cas de règlement immédiat de ces hypothèques en raison de l'incertitude qui existe quant à un tel règlement.

La juste valeur des emprunts et des créances hypothécaires est fondée sur une estimation de la valeur marchande de la dette. On détermine cette juste valeur en appliquant le taux de rendement courant d'un titre de créance portant une date d'échéance semblable émis par Terre-Neuve, et en appliquant ce taux à la dette de la Société. Cette méthode est utilisée parce que le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest n'émet pas de titres de créance.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST
Notes aux états financiers
31 mars 2001
(en milliers de dollars)

14. APPORTS DE LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

	2001	2000
Sommes recouvrées :		
Exploitation et entretien		
Contributions aux organismes locaux d'habitation, y compris les intérêts débiteurs	31 015 $	30 823 $
Réparations, entretien et autres dépenses	2 583	2 502
	33 598 $	33 325 $

Aux termes de l'Entente sur le logement social conclue avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), en vigueur depuis le 1er avril 1997 et modifiée le 1er avril 1999, la Société assume l'entière responsabilité de la gestion et de l'administration des programmes mentionnés dans l'entente, y compris certains programmes qui étaient auparavant gérés unilatéralement par la SCHL. Pour assumer ces responsabilités et pour gérer les programmes conformément à l'entente, la Société reçoit un financement annuel pendant la durée de l'entente qui viendra à échéance le 31 mars 2038.

La part de la SCHL dans le portefeuille de locations et de prêts touché par l'Entente a été transférée à la SHTNO qui est fiduciaire, conformément à l'Entente de déclaration de fiducie signée par les deux parties. Pendant la durée de l'Entente, la SHTNO doit verser à la SCHL des paiements mensuels et trimestriels comprenant le capital et l'intérêt en échange de la part de la SCHL de la valeur comptable des immobilisations respectives. L'obligation afférente à ces actifs a été comptabilisée dans la dette à long terme au 31 mars 2001 (note 11). Conformément aux ententes précédentes, la Société doit payer à la SCHL sa quote-part de tous les profits réalisés sur la vente des immobilisations dans laquelle la SCHL possède une participation.

15. COÛT NET DE L'EXPLOITATION – ÉLÉMENTS NON PROVISIONNÉS

Le coût net est représenté par les charges et les recouvrements non provisionnés suivants :

	2001	2000
Amortissement	7 314 $	6 274 $
Amortissement d'apports de capital reportés	(2 900)	(4 985)
Apport pour hypothèque à payer	(2 508)	(2 229)
Subventions pour prêt hypothécaire	1 216	1 482
Provision pour prêts hypothécaires douteux (capital)	1 002	1 276
Subventions aux propriétaires sur les unités inventoriées	820	-
Obligation au titre des contrats de location-acquisition (capital)	(282)	-
(Gain) perte sur cession de terrains et de bâtiments	(64)	1 139
Portion à long terme des congés et indemnités de cessation d'emploi	(52)	322
Recouvrement de subventions de l'exercice précédent	(28)	(389)
	4 518 $	2 890 $

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

Notes aux états financiers

31 mars 2001

(en milliers de dollars)

16. ÉVENTUALITÉS

Au cours de l'exercice 2000 - 2001, la Société a fourni des garanties aux prêteurs qui financent de nouvelles constructions ou des rénovations de maisons résidentielles. Au 31 mars 2001, il y avait un total de 30 garanties de prêts (2000 – 32); le solde impayé des prêts garantis était de 2 729 $ (2000 – 3 082 $).

Conformément à l'Entente sur le logement social conclue avec la SCHL, la Société est responsable de l'administration d'un certain nombre de prêts à des tiers, tandis que la SCHL est le prêteur ou l'assureur de ces prêts. L'entente prévoit que la Société doit indemniser la SCHL pour tous les coûts, pertes et charges liés à ces prêts et la garantir contre toute responsabilité. La valeur de ces prêts consentis à des tiers est d'environ 44 884 $ au 31 mars 2001 (2000 – 46 592 $).

Au 31 mars 2001, un des prêts à des tiers au montant d'environ 2 795 $ était en souffrance et des mesures de saisie ont été prises par la Société. Pour l'instant, la direction ne sait pas si la Société encourra des pertes associées à ce prêt, car le processus de saisie vient d'être amorcé.

17. ENGAGEMENTS

La Société loue des locaux de bureaux et des unités de logement social et elle s'est engagée à verser les loyers de base pour les cinq prochains exercices. Les baux contiennent des clauses d'augmentation pour les coûts d'exploitation et les impôts fonciers qui font en sorte que les paiements peuvent excéder le loyer de base. Les paiements des loyers de base s'établissent comme suit :

	Total
2002	2 106 $
2003	1 299
2004	832
2005	291
2006	134

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

Notes aux états financiers

31 mars 2001

(en milliers de dollars)

18. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

La Société est apparentée à différents organismes locaux d'habitation (offices, associations, collectivités et hameaux) à titre de partenaire en ce qui concerne la prestation du programme de logement social, en vertu de différentes ententes de gestion individuelles. Les offices d'habitation sont constitués en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest* et le ministre responsable de la Société en nomme les membres.

La Société finance les coûts de fonctionnement des organismes locaux d'habitation selon une formule de financement. Les détails des montants des contributions, par district, sont fournis dans le tableau I. De plus, les organismes locaux d'habitation réalisent des projets de modernisation et de réfection dans différentes unités de logement social, approuvés et financés par la Société.

La Société est également apparentée, en ce qui concerne la propriété commune, à tous les ministères, organismes et sociétés d'État du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest. La Société effectue des opérations avec ces entités dans le cours normal des affaires.

19. CHIFFRES CORRESPONDANTS

Certains chiffres correspondants de 2000 ont été reclassés afin d'être conformes à la présentation du présent exercice.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

Tableau I

Contributions pour le logement social
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2001
(en milliers de dollars)

	North Slave	South Slave	Nahendeh	Sahtu	Delta de Beaufort	Total 2001	Total 2000
Revenus							
Évaluation des loyers	1 123 $	504 $	141 $	391 $	1 226 $	3 385 $	2 937 $
Comptes douteux	(180)	(70)	(23)	(30)	(35)	(338)	(213)
Revenus divers	166	91	15	95	203	570	473
Total – Revenus	1 109	525	133	456	1 394	3 617	3 197
Dépenses							
Administration	1 004	1 225	250	763	1 950	5 192	4 879
Honoraires	41	35	11	49	52	188	153
Location	1 522	293	56	10	496	2 377	3 490
Entretien et réparations	1 354	1 556	377	1 301	3 348	7 936	8 950
Électricité	533	453	177	704	2 272	4 139	3 870
Combustible	520	790	121	440	1 926	3 797	3 134
Eau et égouts	1 130	620	143	544	2 416	4 853	4 991
Taxes	315	281	81	62	418	1 157	1 067
Total – Dépenses	6 419	5 253	1 216	3 873	12 878	29 639	30 534
Insuffisance des revenus par rapport aux dépenses	5 311	4 728	1 083	3 417	11 484	26 023	27 337
Déficits payés par les organismes locaux d'habitation	(70)	(235)	(78)	(152)	(205)	(740)	(541)
Excédents retenus par les organismes locaux d'habitation	3	42	-	1	58	104	663
Total – Contributions à des organismes locaux d'habitation	5 243	4 535	1 005	3 266	11 337	25 386	27 459
Contributions à des groupes de parrainage	2 563	418	393	-	490	3 864	3 498
Total – Contributions pour le logement social	7 806 $	4 953 $	1 398 $	3 266 $	11 827 $	29 250 $	30 957 $

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST Tableau II

Tableau des frais d'administration
pour l'exercice terminé le 31 mars 2001
(en milliers de dollars)

	2001	2000
Salaires et avantages sociaux	7 506 $	6 917 $
Déplacements et déménagements	1 119	1 700
Services professionnels et spéciaux	807	1 107
Location de bâtiments et de matériel	978	864
Services informatiques	402	351
Communications	235	212
Approvisionnements et fournitures	343	181
Ateliers et perfectionnement	41	106
Droits et dépenses afférents aux biens-fonds	39	47
Divers	1	1
	11 471 $	11 486 $

Le présent rapport a pu être publié, en partie, grâce au financement versé dans le cadre de *l'Accord de coopération Canada-T.N.-O. relatif au français et aux langues autochtones dans les Territoires du Nord-Ouest.*

Des gens qui Oeuvrent Ensemble